

Η περίπτωση του Ο.Τ. 66018

Διπλωματική Εργασία

Φοιτήτρια: Χαρά Στεργίου

Επιβλέπων: Αριστείδης Αντονάς

Η εργασία συγκροτείται από τα στοιχεία της έρευνας ενός ιδιάζοντος οικοδομικού τετραγώνου στο κέντρο της Αθήνας (Ο.Τ. 66018, περιβαλλόμενο από τις Δραγατσανίου-Αγίων Θεοδώρων-Αριστείδου-Πεσματζόγλου-Σταδίου) και μία σειρά από αρχιτεκτονικούς προγραμματισμούς σχετικά με αυτό. Σε πρώτο στάδιο συλλέγονται όλα τα στοιχεία του Ο.Τ. σχετικά με την κατασκευαστικότητα του, τους φέροντες οργανισμούς, τα δημόσια και ιδιωτικά δίκτυα, τα δίκτυα των στοών καθώς και τα στοιχεία σχετικά με την κατάκτηση της ιδιοκτησίας σε αυτό, ενώ παράλληλα μελετάται το ιστορικό και νομικό πλαίσιο στο οποίο παράχθηκαν αυτά. Σε δεύτερο στάδιο, επιχειρείται η μεταγραφή του αρχαιολογικού αυτού υλικού σε νέες ταξινομητικές διαδικασίες (γραφιστικές, συγγραφικές, εικονιστικές) για την καλύτερη επεξεργασία του, την ομαδοποίηση και την προσωπική καταγραφή που θα συμβάλει στη μετέπειτα άρθρωση του ενός νέου αρχιτεκτονικού προγράμματος που αφορά τη διαχείριση του εναπομείναντος αποθέματος στο υπόγειο δίκτυο στοών του Ο.Τ. Μέσα από τη διερεύνηση των εννοιών της ιδιοκτησίας, των μεσότοιχων, των νομικών χειρισμών σχετικά με τα κτίρια και τις στοές στο κέντρο της Αθήνας μέσα σε ένα ενδεδειγμένο βάθος χρόνου από τη στιγμή της κατασκευής κάθε κτίσματος του Ο.Τ. έως τη σημερινή συνθήκη της κρίσης, παράγονται τρία έντυπα τεύχη που περιλαμβάνουν 1. Την αρχαιολογική συλλογή του Ο.Τ., 2. Τις μετεγγραφές του υλικού του Ο.Τ., 3. Την αρχιτεκτονική πρόταση για το Ο.Τ. σήμερα. Προτείνεται, λοιπόν, η διαχείριση του υπογείου δικτύου των κτισμάτων του Ο.Τ. που διαθέτουν ήδη δημόσια στο κοινό πρόσβαση και η ενοποίηση τους με την κατεδάφιση των μεσότοιχων. Αυτή η απόφαση προκύπτει από το ήδη ανεκμετάλλευτο και μεμονωμένο δίκτυο υπογείου κάθε κτίσματος, την ύπαρξη του αρχαίου τείχους σε εμφανή σημεία αυτού και τις ιδιαίτερες τυπολογίες ιδιοκτησιών του. Συστήνεται έτσι ένα πρόγραμμα αρχιτεκτονικό αλλά και νομικό για τα υπόγεια των κτισμάτων αυτών, τα οποία μέσα από μια σειρά ελεγχόμενων κατεδαφίσεων και νομικών αποφάσεων γίνονται ένα δίκτυο, αποτελούν μια διαδρομή παράλληλη στο Θεμιστόκλειο τείχος ενώ ταυτόχρονα αναθεωρείται το παλιό σχέδιο για τις ιδιοκτησίες αυτές.

The Athenian Block 66018

Student: Chara Stergiou

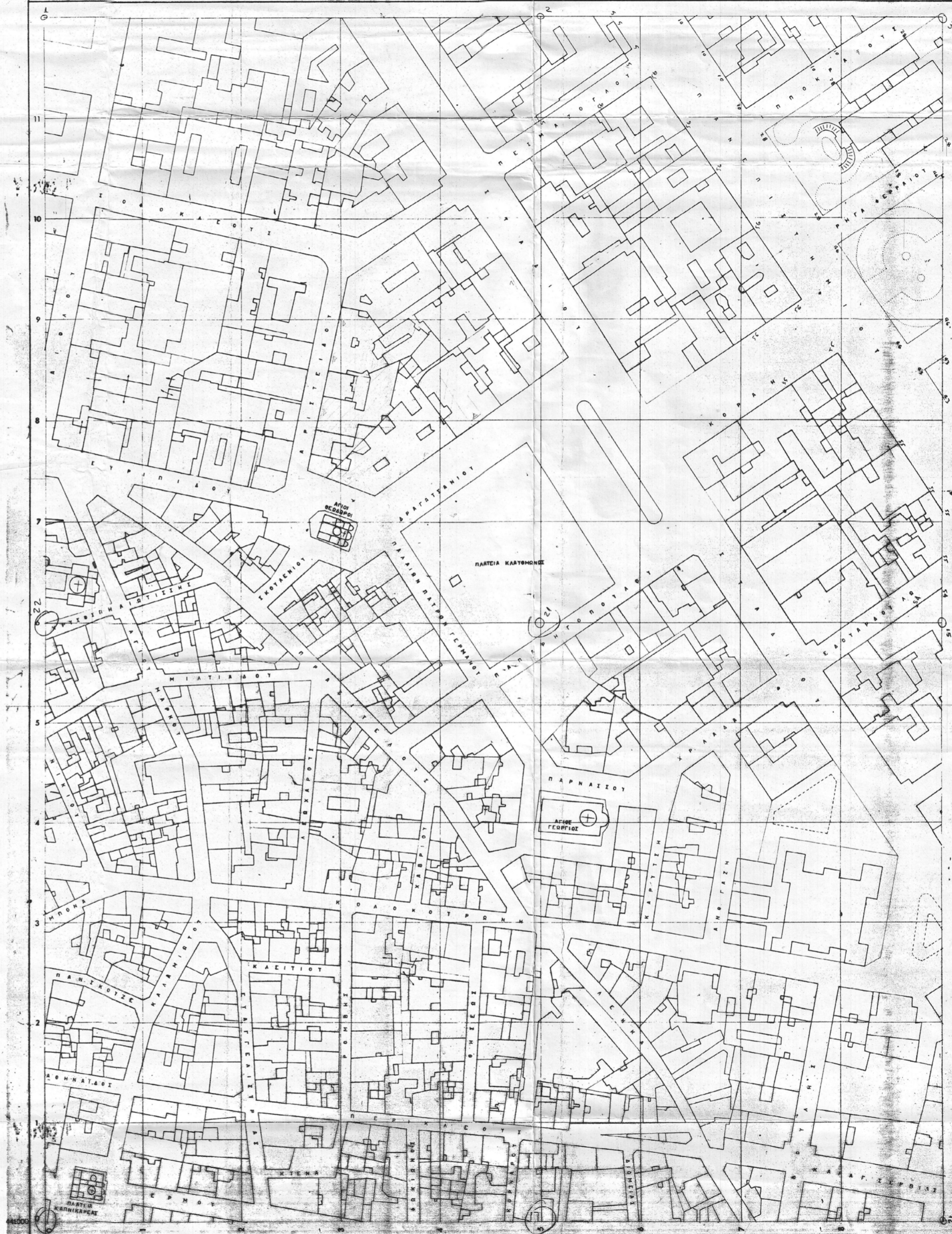
Supervisor: Aristide Antonas

The project consists of a series of survey upon a building block based in down-town Athens and numbered as 66018. At first place, a survey of "archeolgy" is made. Visits to the Urban Planning State archives and personal documentation of the block consist a full collection of elements related to the block's construction but also to the laws that shaped juridical and property situations there. Secondly, this material is being transcribed to new forms (images, texts, graphic designs) and ordered anew, forming a new process of documentation which expects to form new architectural intentions. According to this, a new architectural program is constructed, related to the block's basements and its public arcade network. The basic steps of formatting the block anew are: issues of property, the load bearing and non-load bearing elements of the block construction, partial demolitions. The three booklets that are produced of this project contain: 1. An "archeological" documentation of the block, 2. The transcription of the previous material to new design tools, 3. The new architectural program for the block. The new architectural program imposed there is a series of manipulations for the constitution of an underground public arcade network (by using and expanding the old and existing one) and an living society of office workers of the Themistoklian Ancient Wall that lays down there.

1

Περιεχόμενα

Το παρόν τεύχος περιλαμβάνει αρχαιολογικό υλικό σχετικά με την έρευνα και την ιστορική εξέλιξη της δόμησης στο Ο.Τ. 66018. Μεταξύ αυτών παρέχονται αντίγραφα των σχεδίων των κτισμάτων του Ο.Τ., αντίγραφα των κανονισμών που μελετήθηκαν, άρθρα σχετικά με τα νομικά ζητήματα και τους προβληματισμούς για τον τρόπο δόμησης της εποχής, καθώς και αναφορές σχετικά με τα κτίσματα σε περιοδικά της εποχής που ολοκληρώθηκε η ανέγερσή τους.



Κλίμα 1

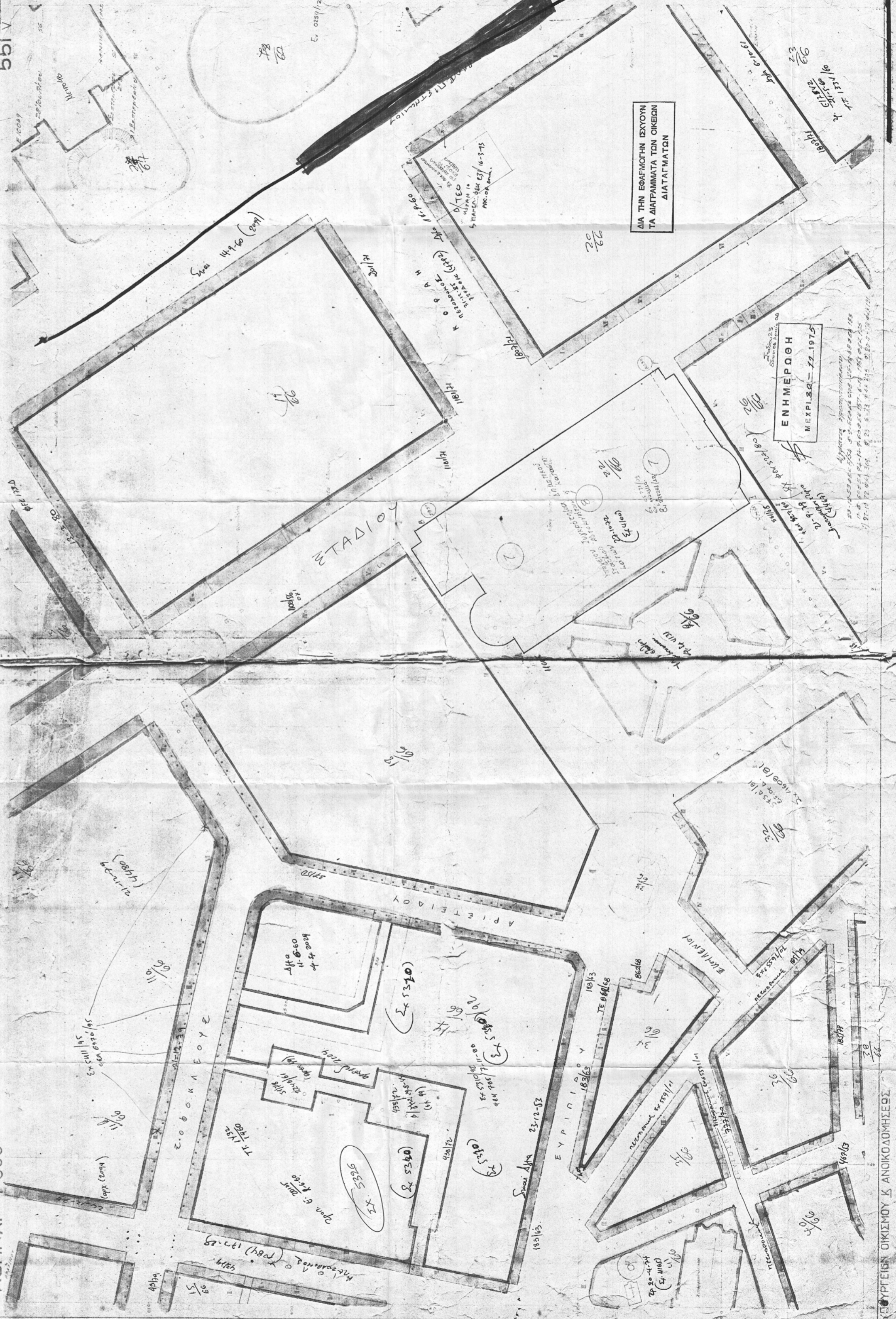
20
 20100

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ	
Σύνταξις	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
Χρόνος συντάξεως	ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
Μέθοδος συντάξεως	1974
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΟΡΤΟΓΡΑΜΜΕ ΤΡΙΩΝ
	ΑΘΗΝΩΝ

Σο Αγαθό
 Αθήνα
 15353/8-4-85
 10-7-5

ΑΘΗΝΑΙ 1:500

551 V

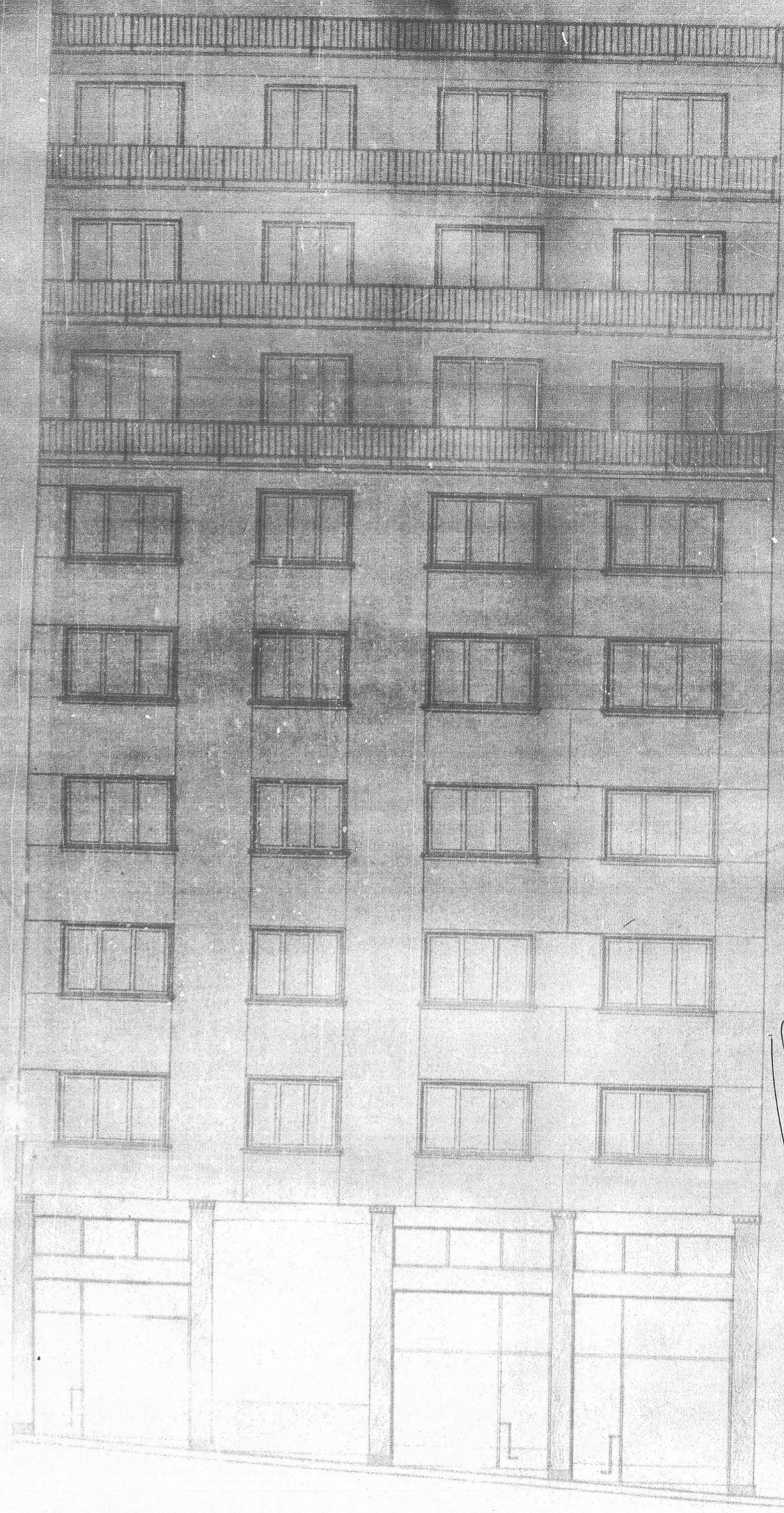


ΔΙΑ ΤΗΝ ΕΡΩΤΗΣΗΝ ΕΞΥΦΥΝ
ΤΑ ΔΙΑΤΡΑΜΜΑΤΑ ΤΩΝ ΟΙΚΩΝ
ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΩΝ

ΕΝΗΜΕΡΩΘΗ
ΜΕΧΡΙ 30-12-1975

ΕΠΥΡΕΙΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΙΚΟΔΟΜΗΣΕΩΣ

2-20
V.K.P.



ΣΥΜΒΟΥΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΑΚΟΙΒΕΣ ΦΩΤΟΣ, ΟΥΡΟΥΠΟΛΕΩΣ
ΜΠΙ ΤΟΥ ΟΡΙΘΜ. 828/9756
ΣΕΚΕΛΛΟ ΟΙΚΟΔΟΜΗΤΙΚΗΣ ΕΤΕΙΡΑΣ
ΑΘΗΝΑ

[Handwritten signature]

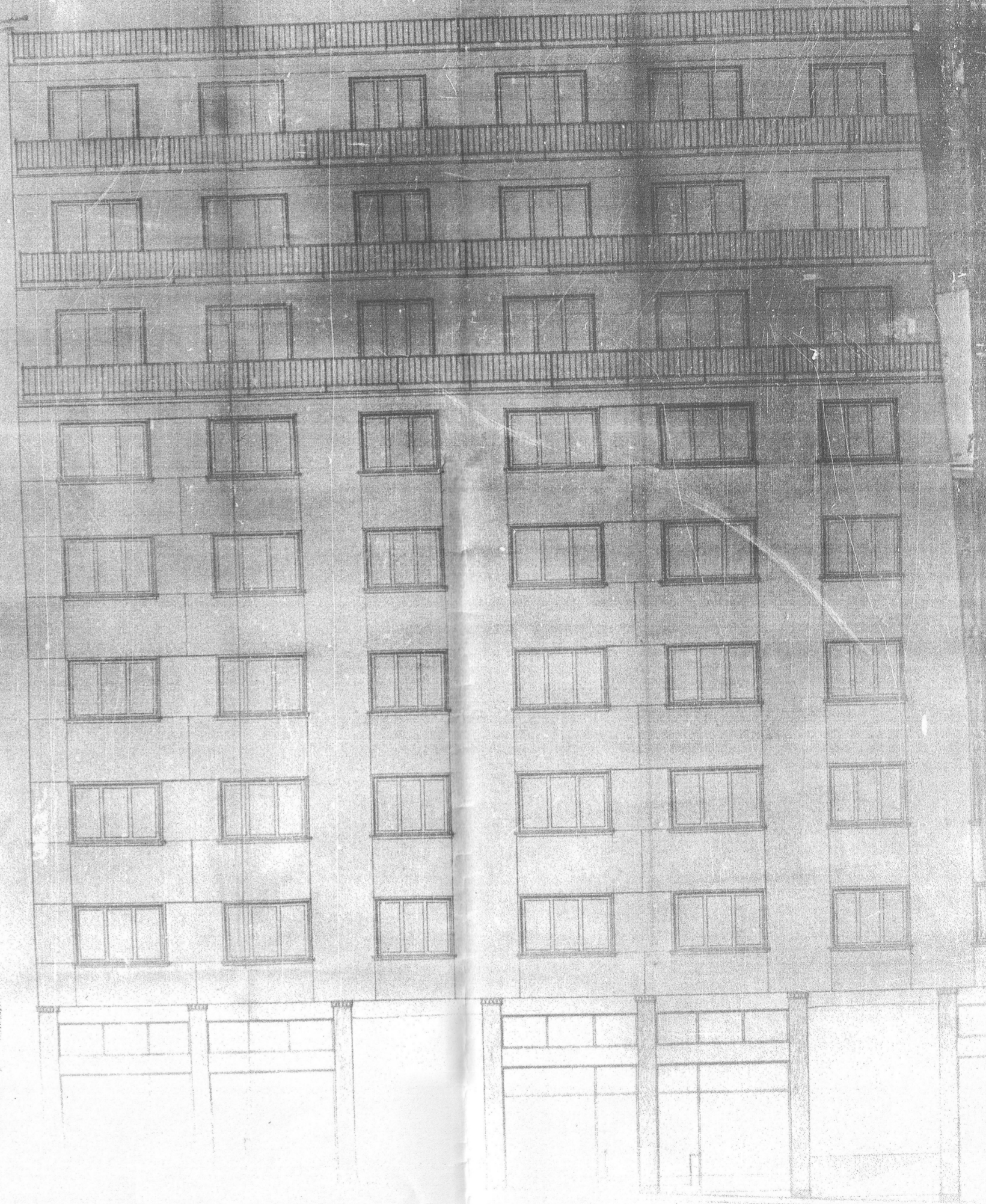


12.6.11

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΥΠΟΥ
ΑΝΤΙΣΤΗΝΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΒΛΟΚ ΑΝΤΙΣΤΗΝΑΙ ΑΡ. 10,12 ΑΘΗΝΑΙ
ΚΑΙΜ. 1950 ΠΡΟΣΦΙΤ
ΑΘΗΝΑΙ ΑΘΗΝΑΙ 1955
1-4/ΧΙΤΕΡΑ

ΤΣΙΟΝ ΜΩΣ
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΟΝ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ

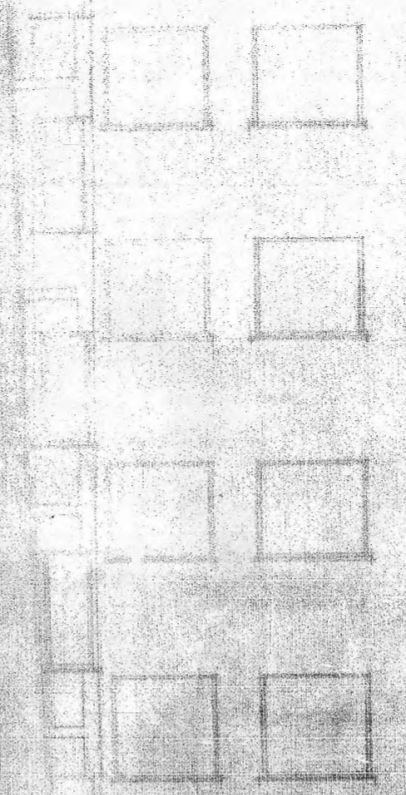
ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ



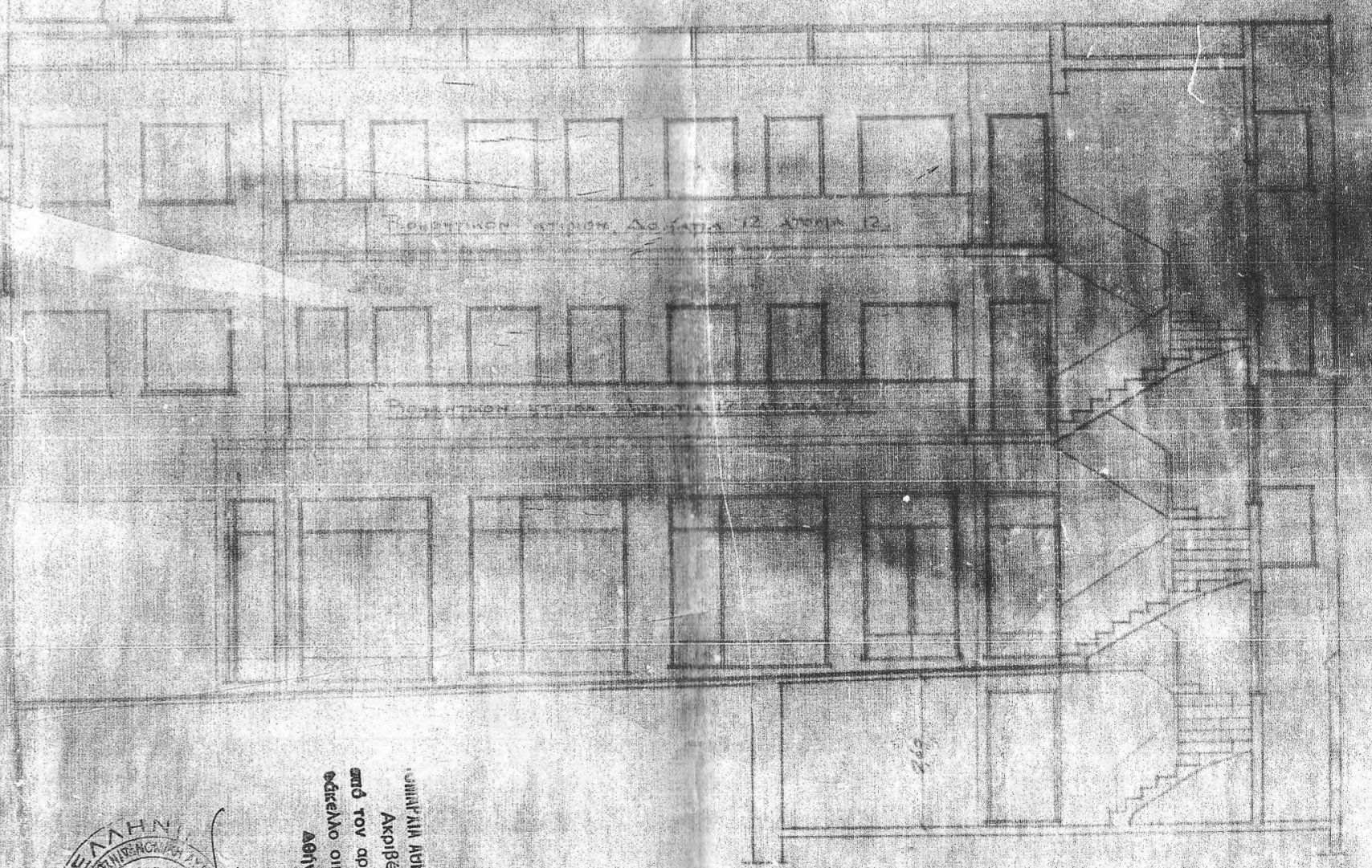
ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ
ΔΙΔΑΚΤΙΚΗΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ

Απόψεις και προτάσεις
για τον καθ. Γεωργίου
Αδαμάκη οριστικής έδρας
Αθήνα
19-5-56





Handwritten notes in Greek, including the word 'Απόφαση' (Decision).



ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΝ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΔΕ ΚΑΡΑ ΤΩ ΑΥΤΩ 12

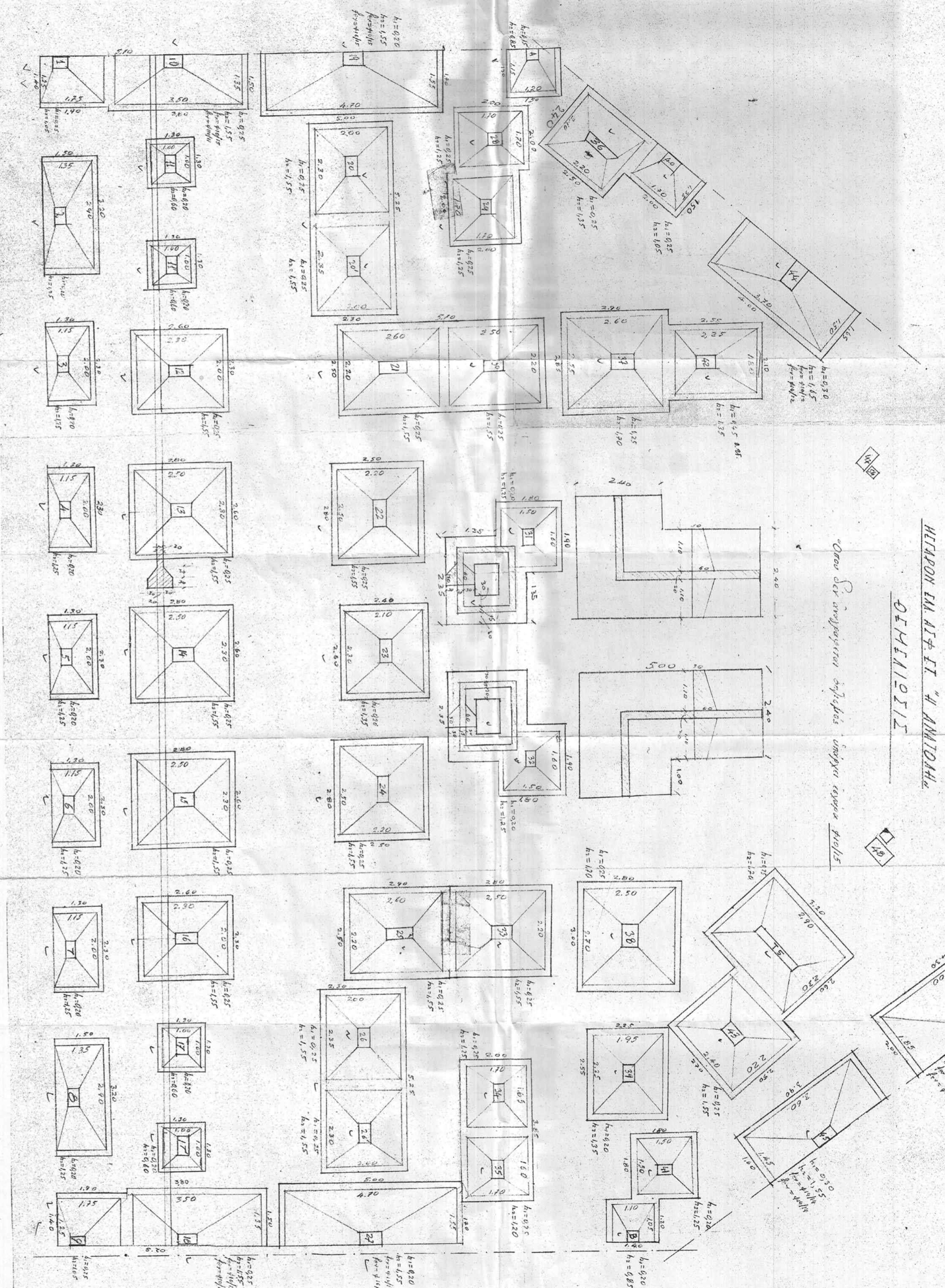
ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΝ ΕΠΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΡΑ ΤΩ ΑΥΤΩ 12

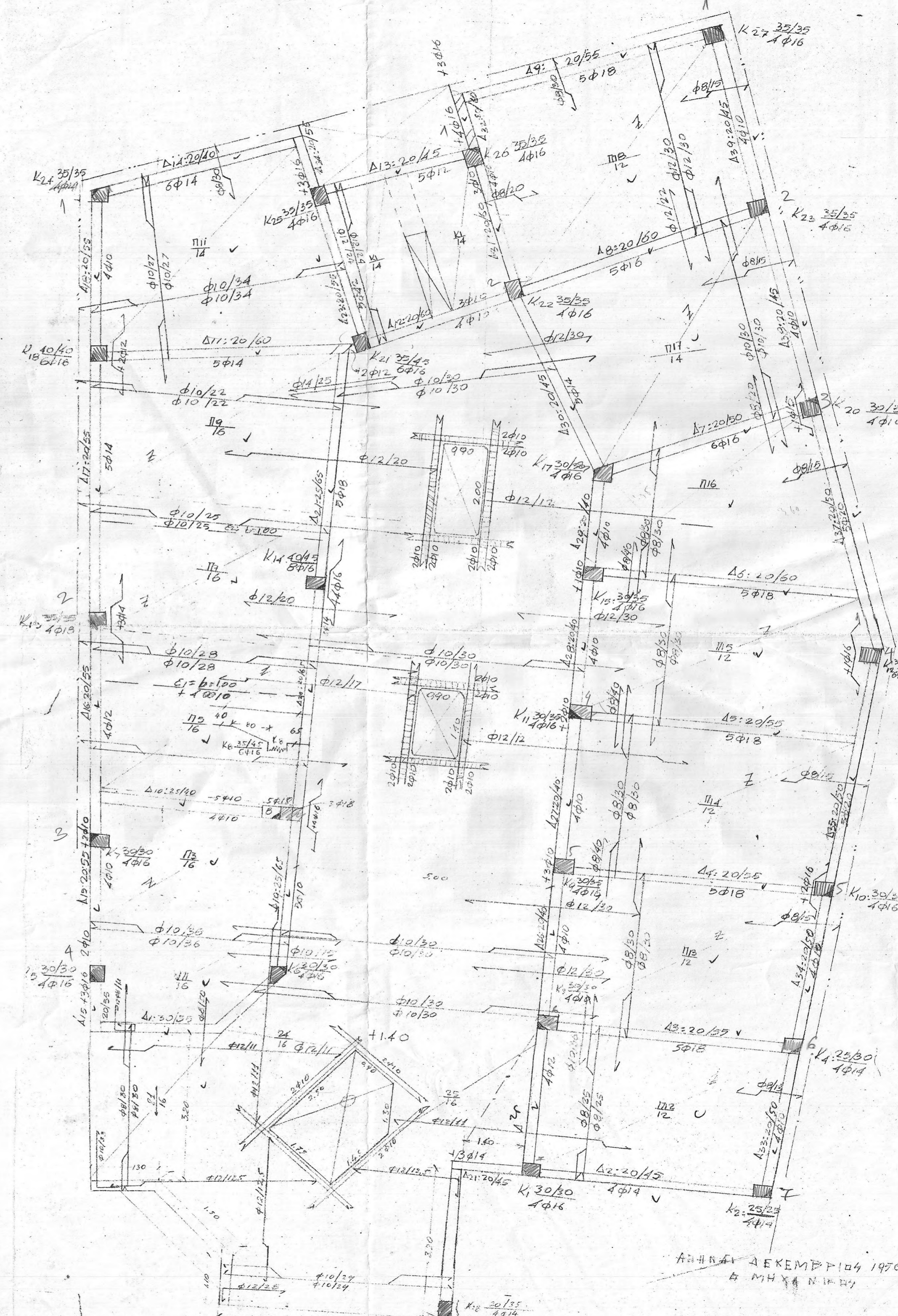


ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
 ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ
 ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ
 Αθήνα 18-5-1968

Αρχηγός Ασφαλείας - Διεύθυνση Ασφαλείας
 and τον αρμόδιο
 εκτελεστικό ορισμό της θέσεως
 Διευθυντής Ασφαλείας

Dasar Set pengukuran spheris dengan respon dualis





For the month of...
20.5
19-11-2010



Αυτήν αυτών των παρών.
δύο τμήσες στην περιοχή...
16552/58...
17-11-2010
Η αρχιτεκτονική υπηρεσία

ANASTASIA KOSTAROGLOU
ΣΥΜΒΟΥΛΟΓΕΙΟ
17 ΟΡΘΟΔΟΞΩΝ ΣΤΡΑΤΩΝ
104 62 ΑΘΗΝΑ



100...
16.55...
58

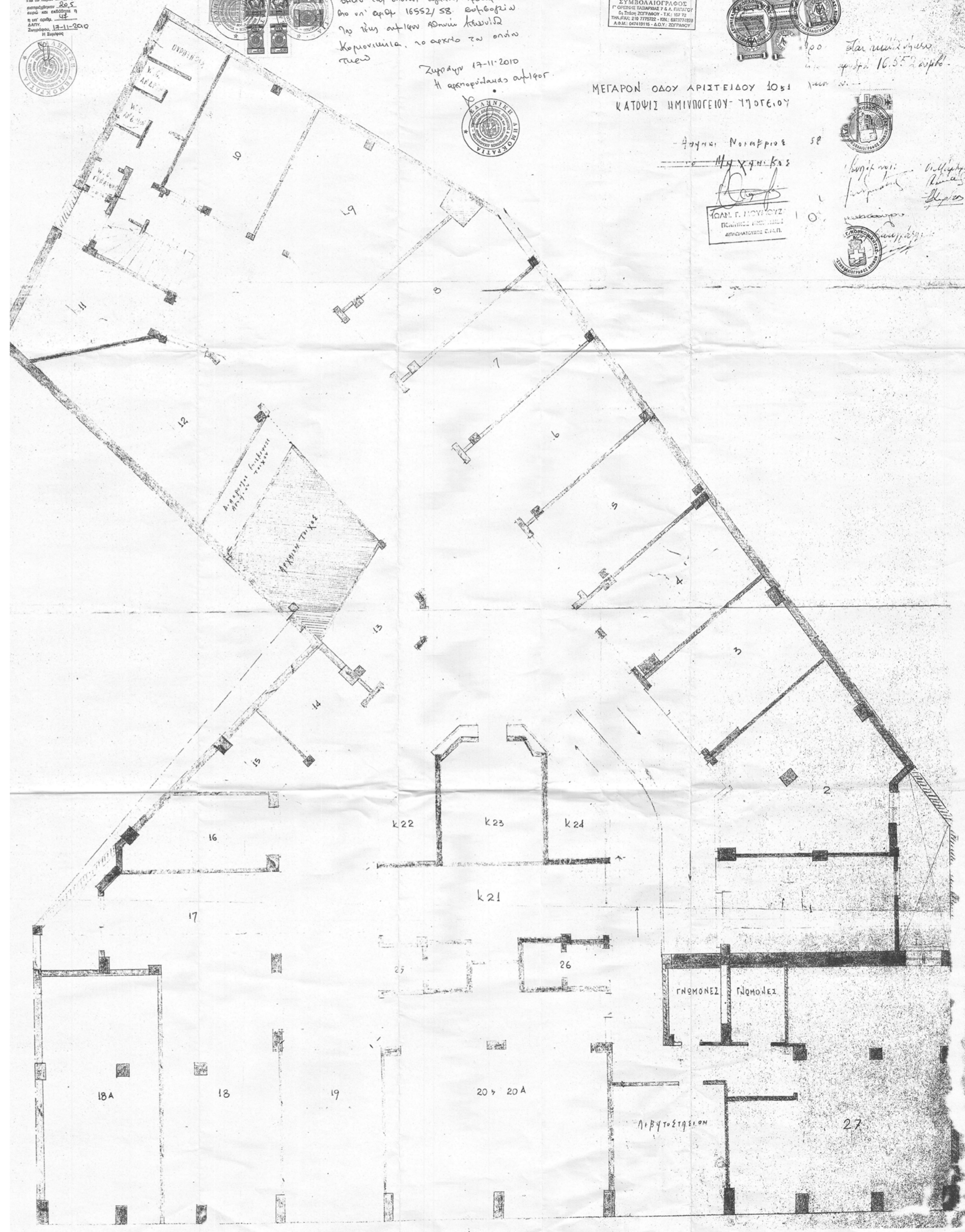
ΜΕΓΑΡΟΝ ΟΔΟΥ ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ 1051
ΚΑΤΩΦΙΣ ΗΜΙΝΟΜΕΙΟΥ 77076.07

Αρχιτ. Νταρβέρη
10

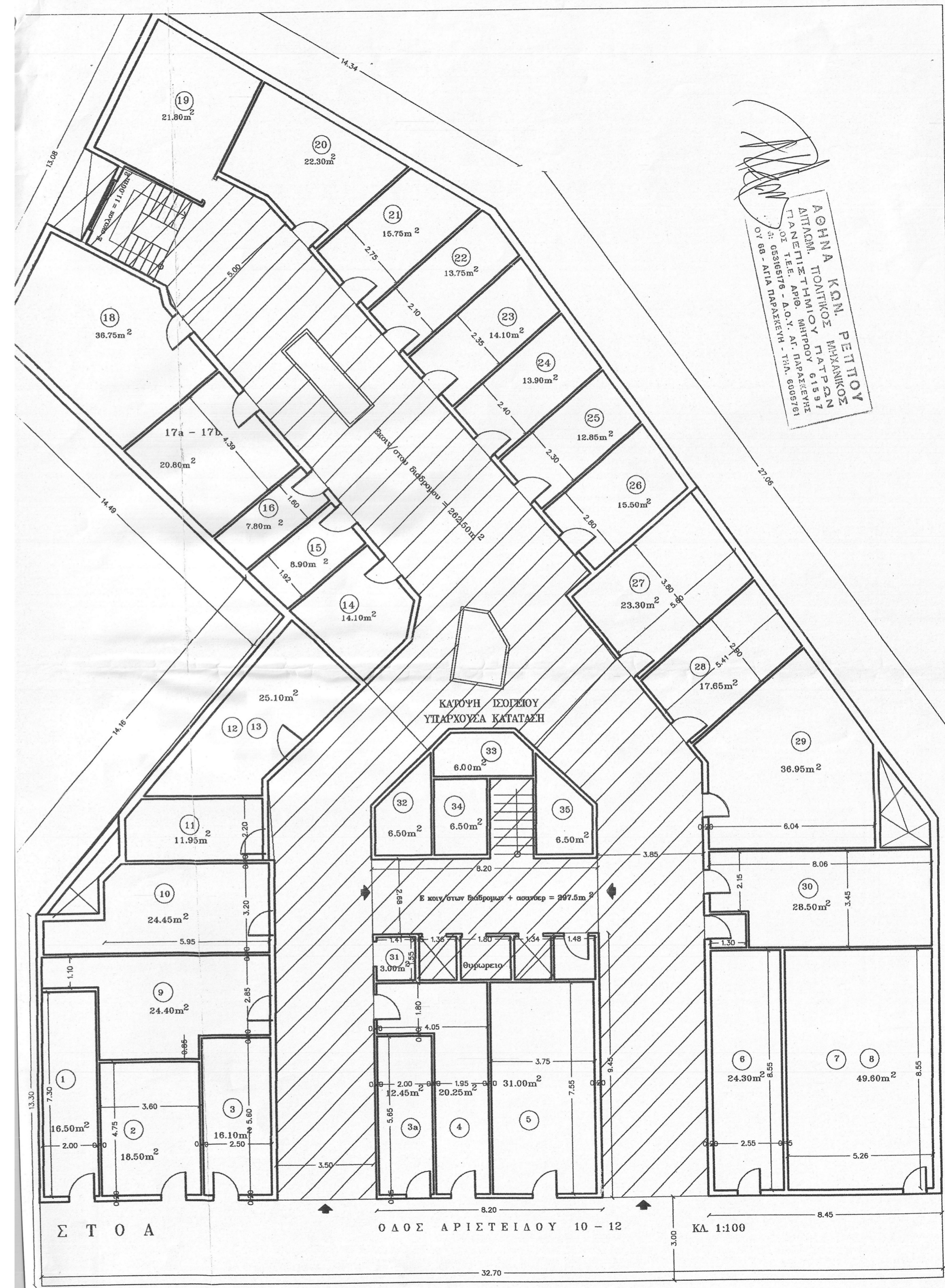
ΙΩΑΝ. Γ. ΠΟΥΛΟΥΖΗΣ
ΠΡΟΪΚΤΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΟΣ Ε.Π.Ε.

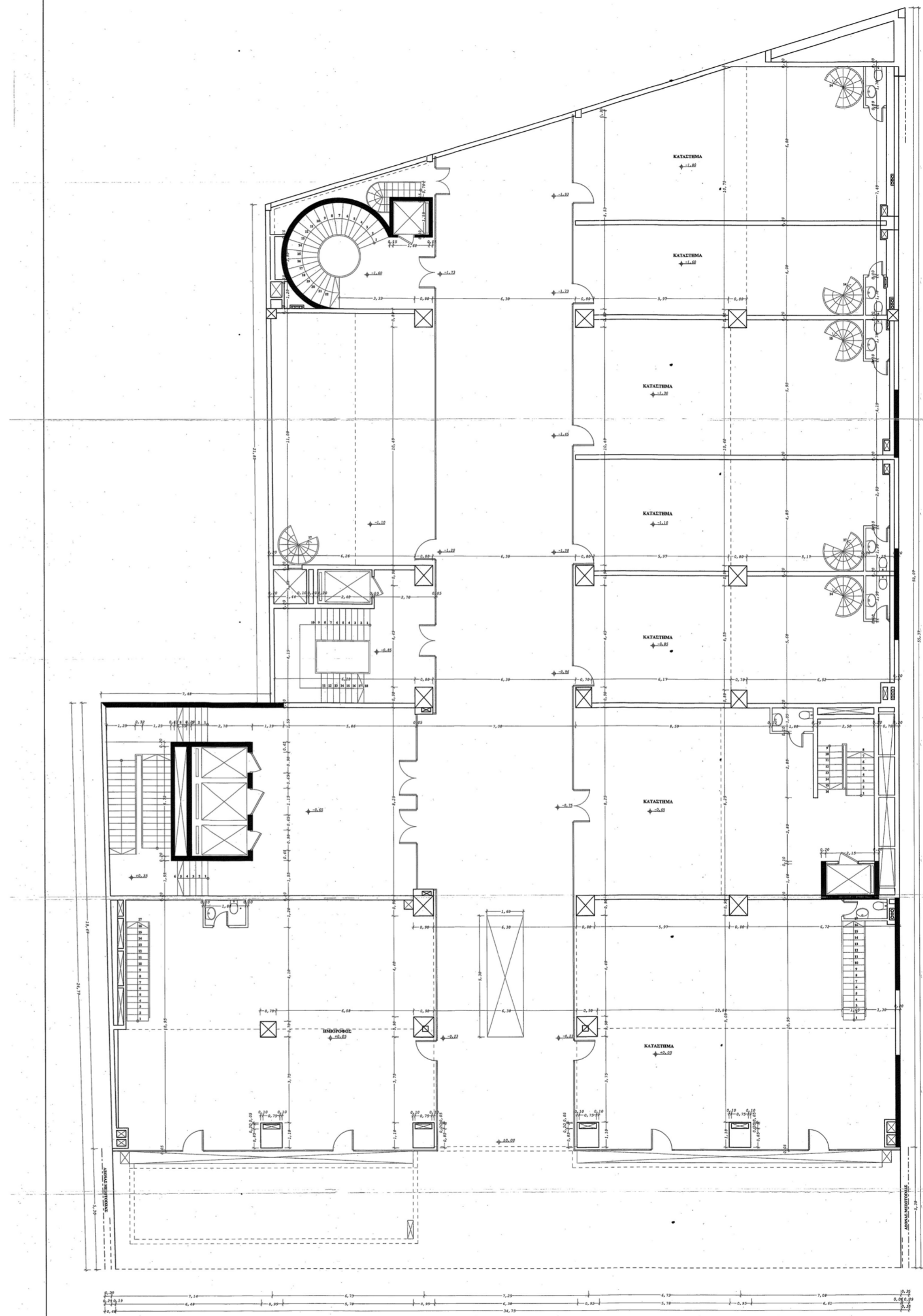


Handwritten notes and signatures on the right side of the document.



ΑΘΗΝΑ ΚΑΜ. ΠΕΤΤΟΥ
 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
 ΑΓΙΑΣ ΤΡΑΠΙΖΑΣ
 ΠΛΑΤΕΙΑ ΤΗΜΙΟΥ ΠΑΤΡΩΝ
 ΤΑΧ. Τ.Ε. ΑΡΧ. ΜΗΤΡΟΥ 61537
 Τ.Θ. 6385176 - Δ.Ο.Υ. ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ
 ΟΥ ΣΒ - ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ - ΤΗΛ. 6005761





ΕΡΧΟΜΕΝΟΣ:	ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Α.Υ.	ΑΡ. ΕΚΔΡΑΣΩΝ:	A4
ΩΝΟ:	ΑΘΩΤΟΥΣΗΣ ΜΕΤΑΠΟΥ Τ.Ε.Α.Υ.		
ΩΝΟ:	ΕΥΑΝΟΥ ΔΕ - ΑΘΩΝΑ		
ΩΝΟ:	ΚΑΤΟΥΣ ΕΚΔΡΑΣΩΝ		
ΩΝΟ:	ΜΑΝΑΛΙΑΣ ΕΛΕΝΗ		
ΩΝΟ:	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Α.Ε.		
ΩΝΟ:	ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ 199		

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΑΣ
ΛΟΓΟΤΥΠΟΣ: 1990 - ΣΟΥ 89' ΑΘΗΝΩΝ
ΑΔΑΦΑΡΩΝ 83, Τ.Κ. 114 72

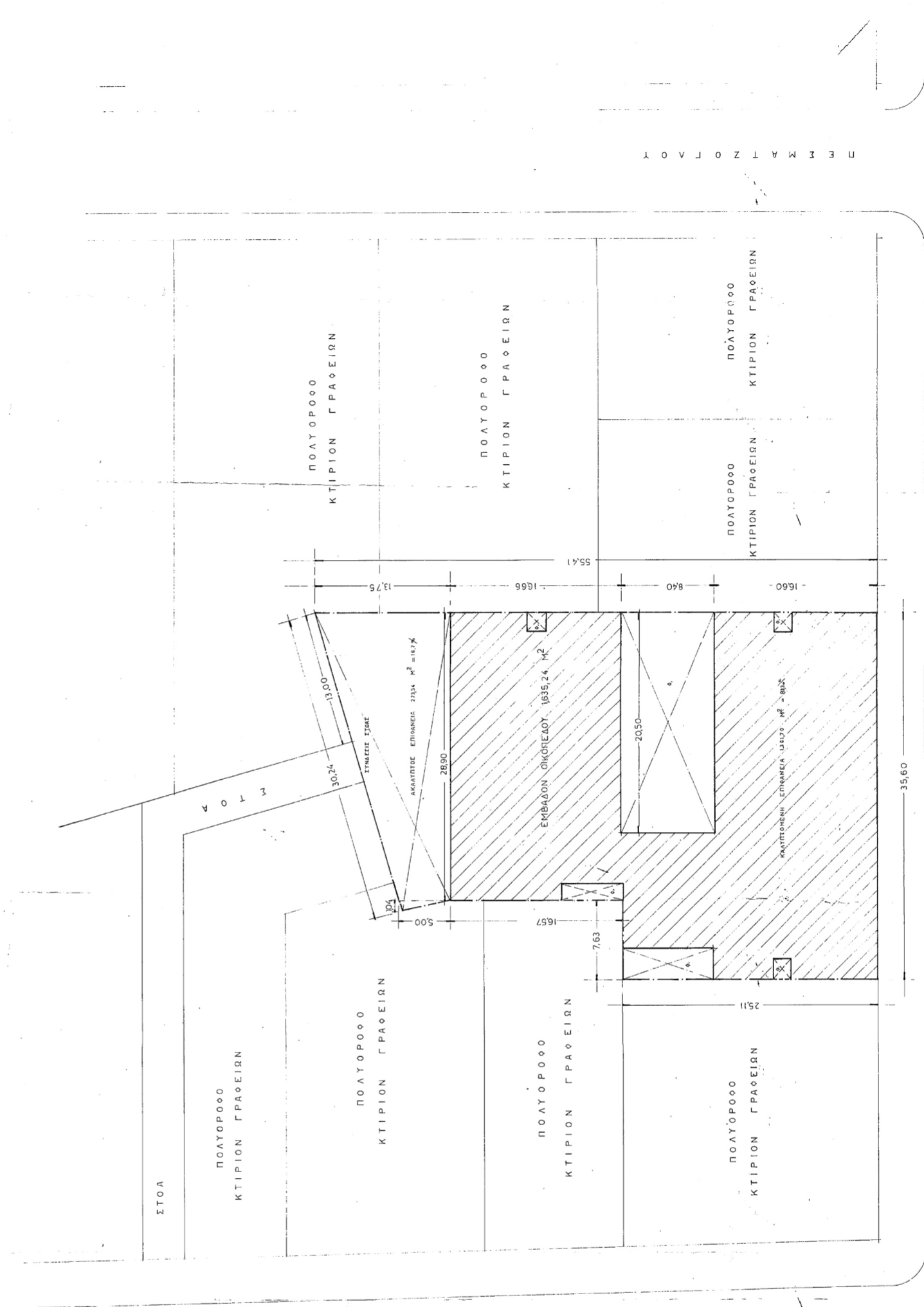
10/84/73

ΚΗΔΟΣ ΠΑΛΕΙΝΣ
ΚΑΛΥΜΜΕΝΟΣ

PARKING

ΠΑΛΤΕΙΑ ΚΑΛΥΜΜΕΝΟΣ

PARKING



ΑΔΕΙΕΣ ΑΝΤΙΣΤΡΑΦΩ
ΑΝΤΙΣΤΡΑΦΩ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΝ. 10387/73
ΑΝ. 10387/73
ΑΝ. 10387/73

10

ΜΕΓΑΡΟΝ Τ.Σ.ΑΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΑΔΙΟΥ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΝ

200 12-12-74

Ο Δ Ο Σ Ι Σ Τ Α Δ Ι Ο Υ

Η ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΙΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΘΑ ΓΙΝΗ ΕΥΘΥΝΗ
ΙΔΙΟΚΤΗΤΩ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΚΩ ΔΕ ΕΝ ΤΩ ΟΙΚΕΛΩ
ΕΧΕΤΑΙ ΔΙΑΦΕΡΙΣΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ
ΕΙΣ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗΝ ΕΜΑΝΤΑ ΠΕΡΙΠΤΕΣΙ ΜΗ
ΕΚΥΣΤΗΣΙΣ ΑΔΕΙΑΣ.

ΟΙ ΔΙΑΟΥΧΤΕΣ ΑΡ. ΤΟ Τ.Σ.ΑΥ
Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ο ΠΡΟΒΛΕΤΩΣ

ΥΠΟΜΗΝΗΜΑ ΚΑΛΥΨΕΩΣ

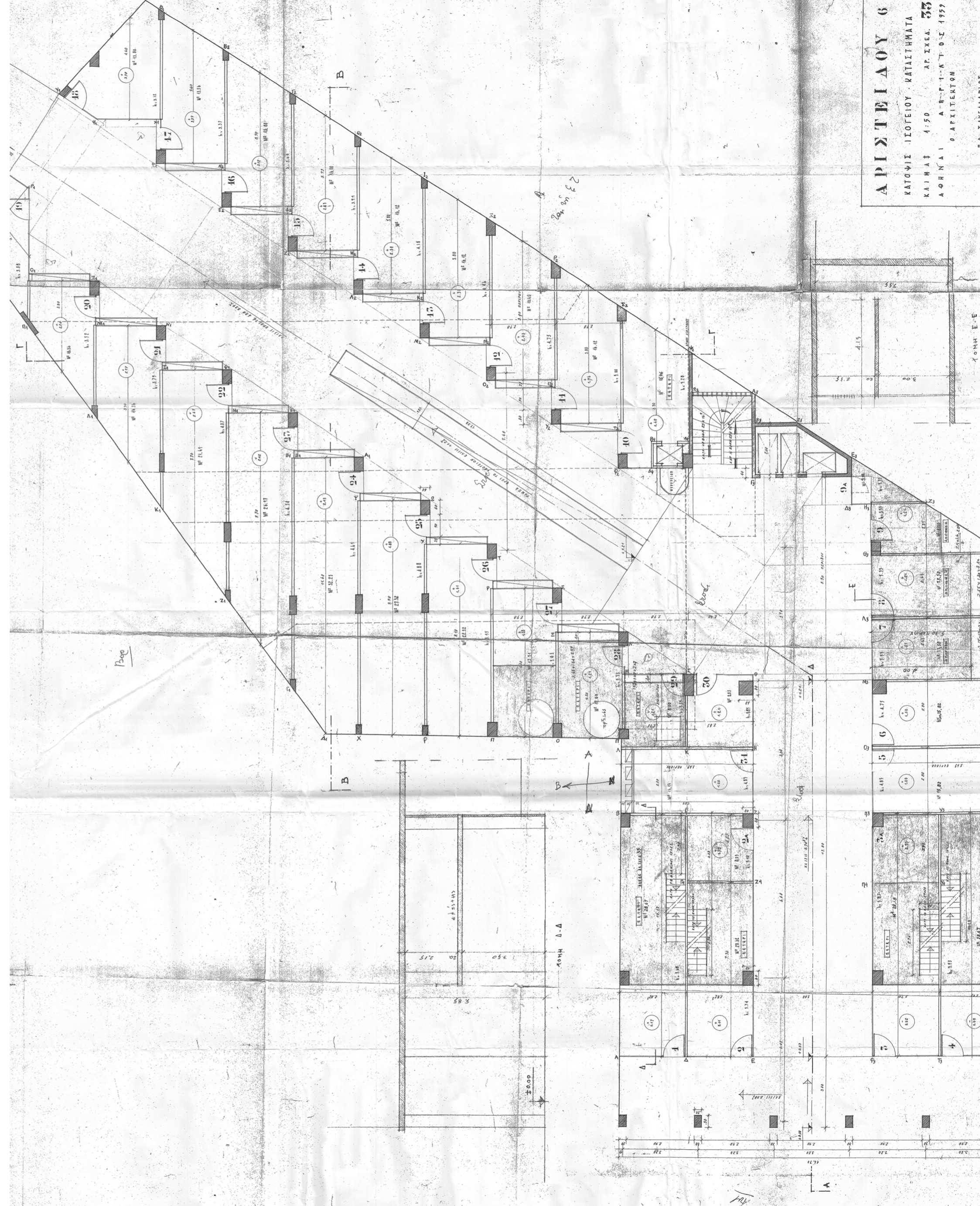
ΕΜΒΛΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΕΠΙΠΡΟΒΛΕΠΗΜΗ ΚΑΛΥΨΙΣ
ΑΝΑΛΠΤΟΣ ΕΠΙΘΑΝΕΙΑ

1,63524 Μ²
136,70 Μ² 83,3% < 85%
27354 Μ² 18,7% > 15%

1 0 0

133,4

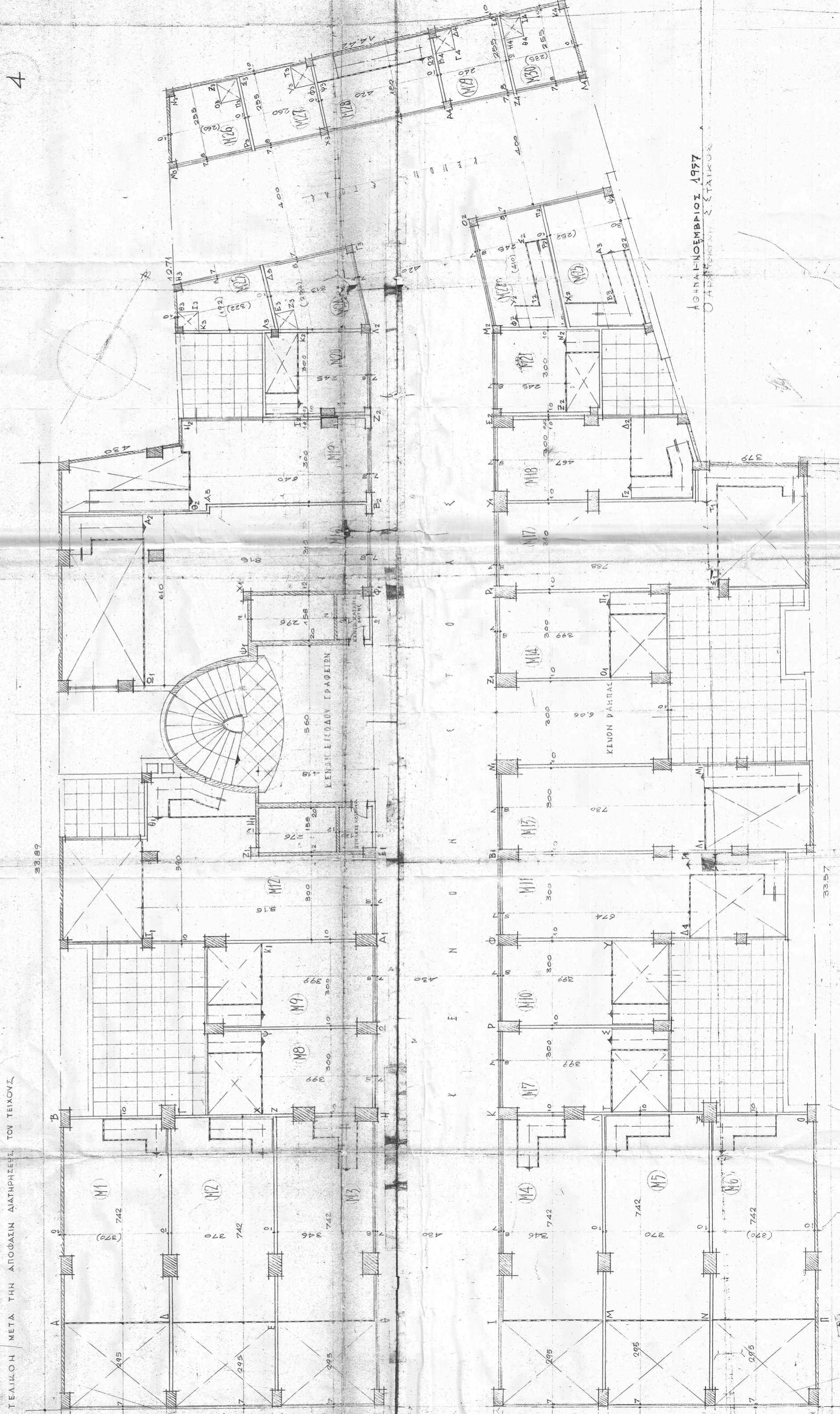
Π Ε Ι Μ Α Τ Ι Ζ Ο Φ Α Ο Υ



ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ 6
 ΚΑΤΩΓΗΓΙΟ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΑΤΑΓΗΓΜΑΤΑ
 ΚΑΙ ΝΑΪ 4:50 ΑΓ. ΣΑΚΑ. 533
 ΑΘΗΝΑΙ Α. Ε. Π. Τ. Κ. Τ. Ο. Ε. 1939
 Ο ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ
 Α. ΖΑΚΑΡΑΠΟΙ

ΜΕΤΑ ΟΝ ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΚΤΗΜΑΤΟΝ ΙΠΠΟΔΟΜΟΥ ΑΓΑΤΑΚΛΑΝΙΟΥ
ΚΑΙ ΟΥΚ ΜΙΚΡΟΤΟΜΑΤΟΣ ΚΟΡΕΙΟΥ (ΚΑΤΑΚΤΗΜΑΤΑ) ΚΛ. 1/50 - ΣΧΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙΛΕΞΙΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΛΩΝ

ΤΕΛΙΚΟΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΙΝ ΔΙΜΗΡΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΤΕΙΚΟΝΣ.

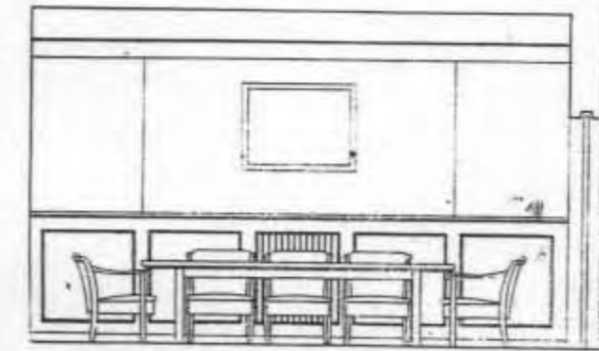


ΑΘΗΝΑ ΕΠΟΧΗΜΕΒΡΙΟΙ 1977
Ο ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΠΙΣΤΕΩΣ ΚΕΝΤΡΙΚΟΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
ΠΕΣΜΑΤΖΟΓΛΟΥ-ΣΤΑΔΙΟΥ

ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΙΣ 1956, ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ: ΚΩΝ. ΜΑΝΟΥΗΛΙΔΗΣ

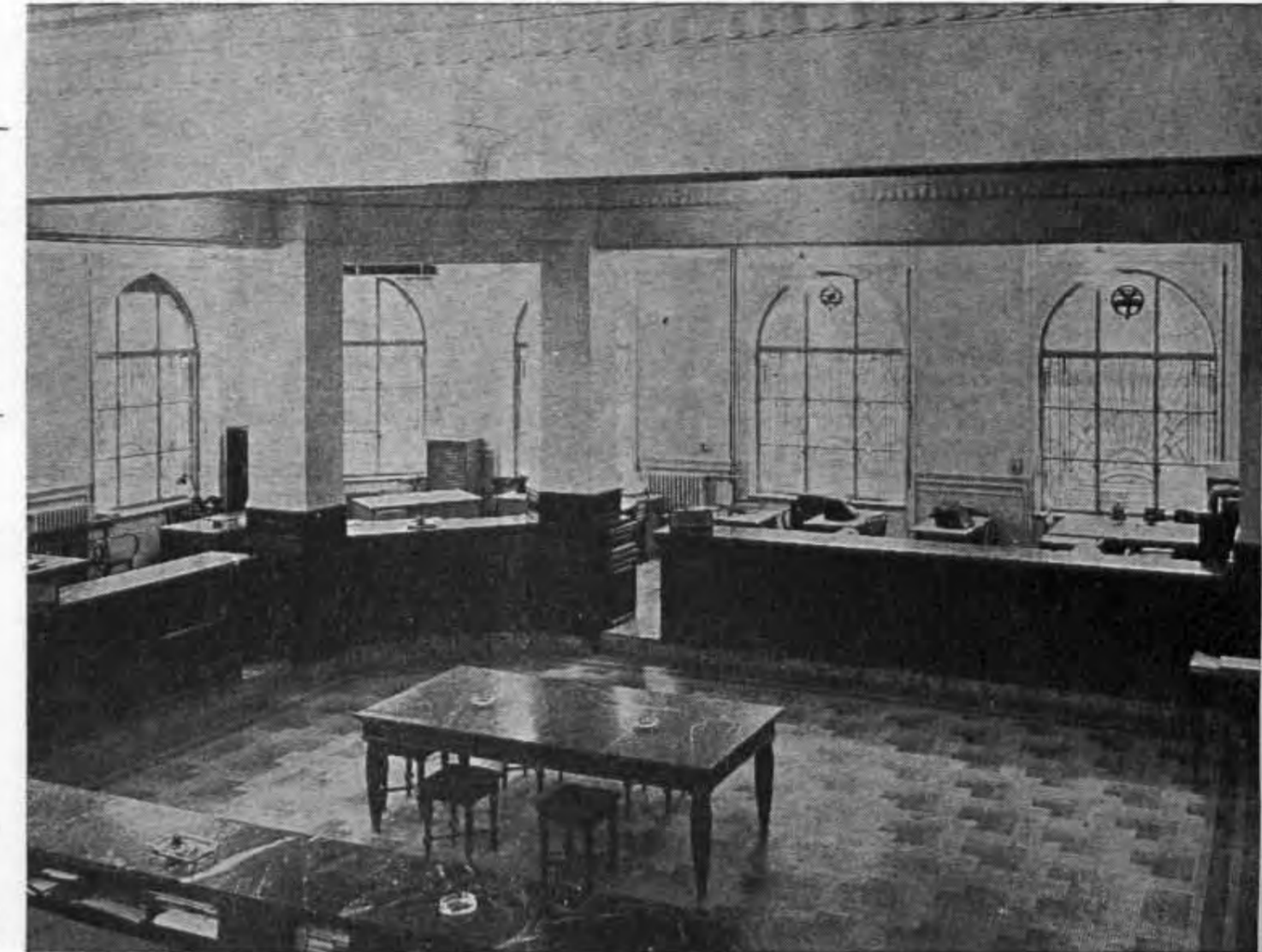
Commercial Credit Bank, Central Offices, Pesmajoglou-Stadium St., Athens,
Renovation 1956, Architect: Con. Manouelides



1

1. Τομή κατά μήκος διά της Αίθουσας Συμβουλίων. 2. Κεντρικόν Hall. 3. Αίθουσα Συμβουλίων.

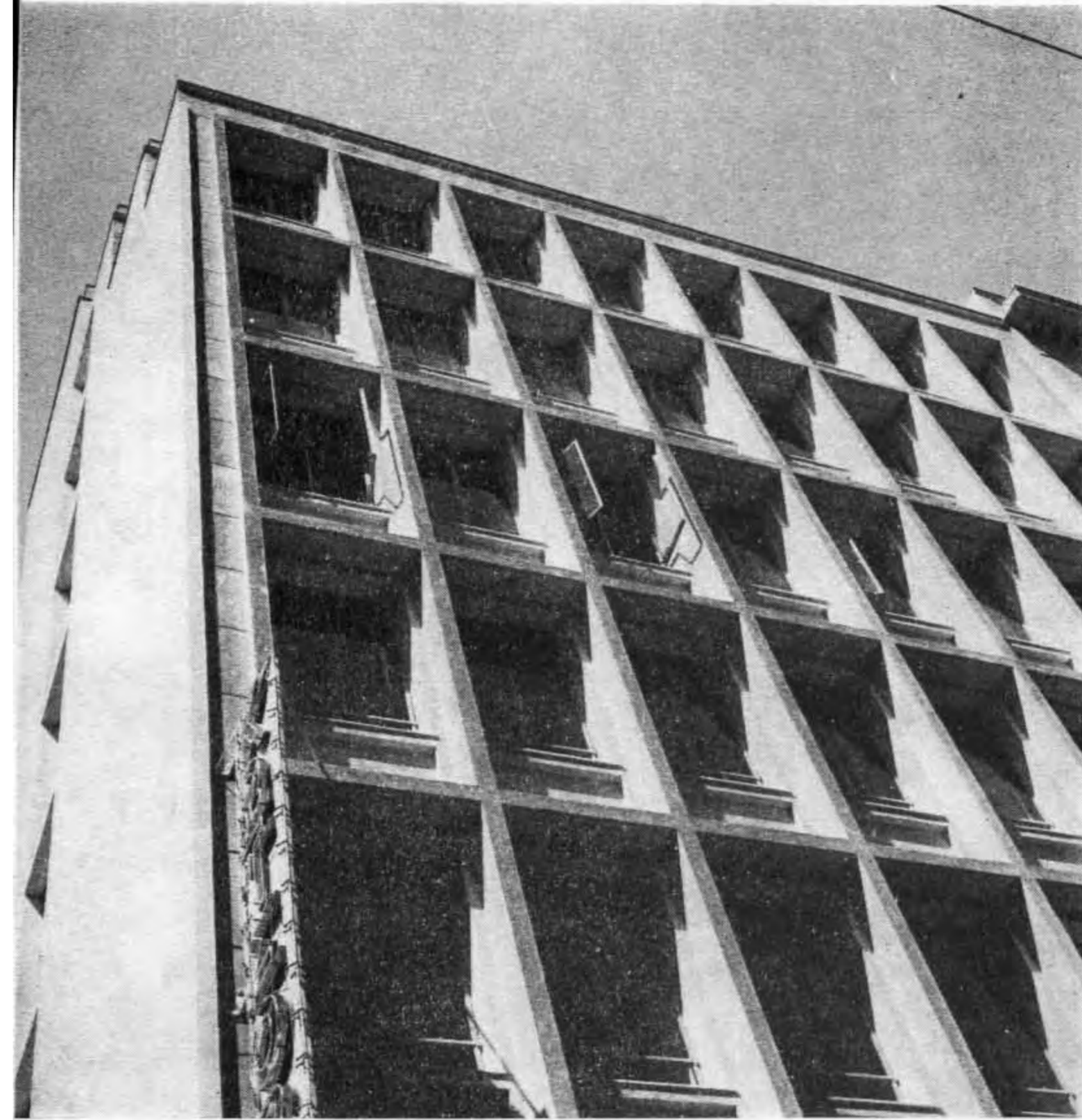
1. Cross section through Board Room (length). 2. Central Hall. 3. Board Room.



2

3



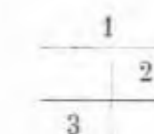
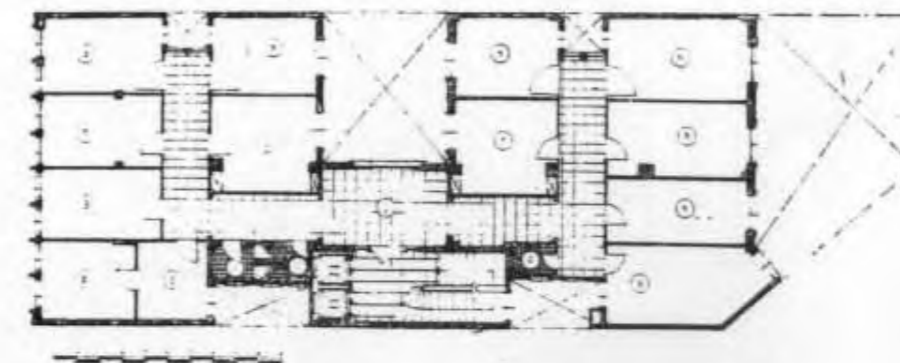


ΚΤΙΡΙΟΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Ἐπί τῆς ὁδοῦ Ἀριστείδου 9

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ: ΡΕΝΝΟΣ ΚΟΥΤΣΟΥΡΗΣ

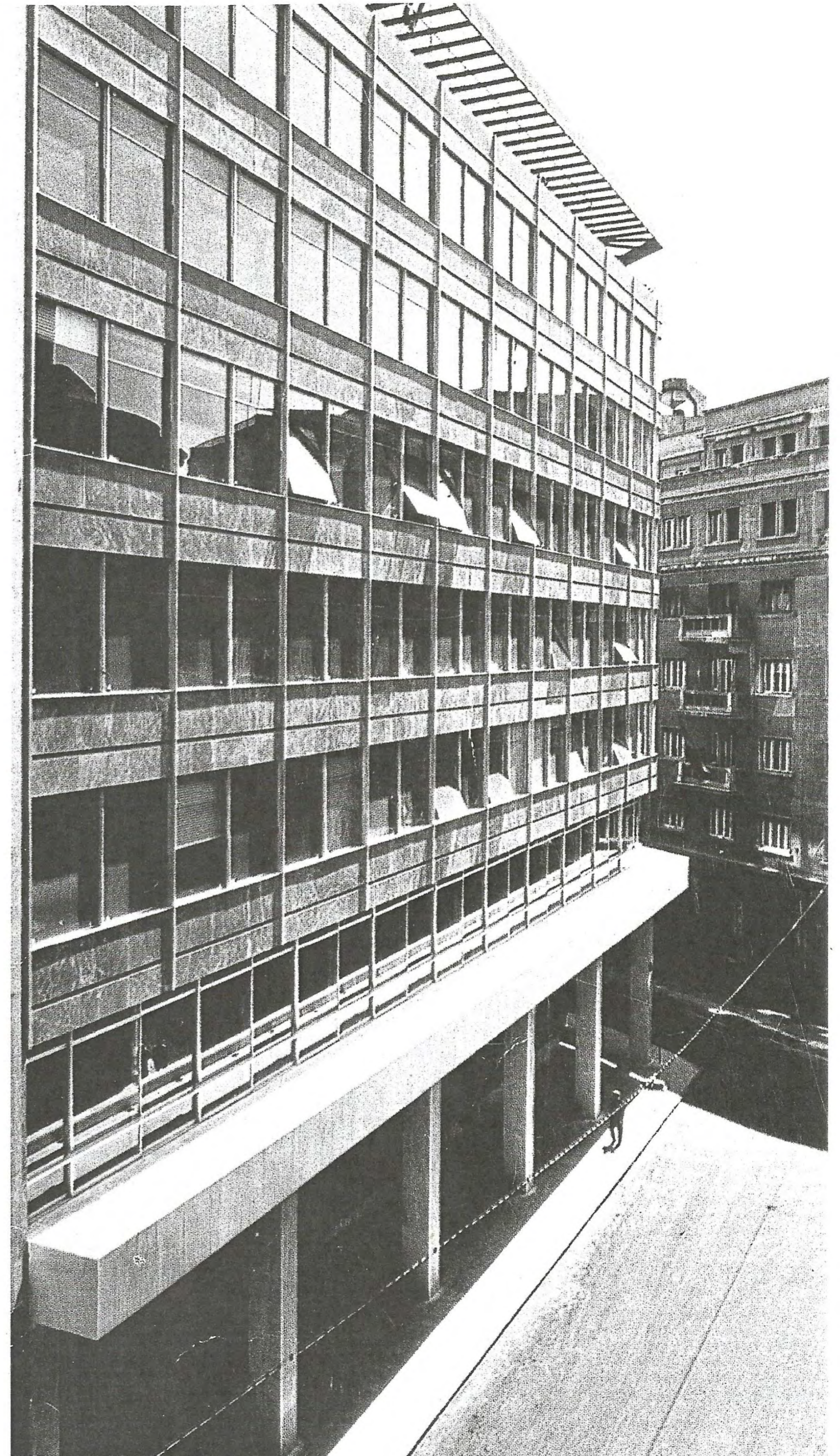
Office Block of flats at 9, Aristidou, St.
Athens. Rennos Koutsouris, Architect



1, 2. Πρόσοψις. 3. Κάτωψις μεμονωμένων γραφείων (1. Κεντρικός προθάλαμος. 2. W.C. 3. Γραφεία).

1, 2. Front view. 3. Top view, offices (1. Central Lobby. 2. W.C. 3. Offices).

The new self-owned headquarters of the Greek Postal Savings and Public Pawnbroking Office, designed by the architect Dimitris Tripodakis. It stands at the corner of Aristeidou and Pasmazoglou Streets, and was inaugurated in 1970. Right page: the foyer.



HEADING FOR THE 21ST CENTURY What does a century of Greek Postal Savings Bank history have to show? What experiences, what achievements and what problems does it carry with it into the new era?

A constant feature of the Postal Savings Bank during the one hundred years of its operation has undoubtedly been its establishment and progress. Through the systematic cultivation of the notion of savings, its wide network, its penetration into broad social strata and groups that lie outside institutional financial operations, and its customer friendly attitude, the Greek Postal Savings Bank has been able to enlarge its ever-widening circle of activity. The number of depositors is constantly and steadily increasing; from 1.5 million in 1970 its customers grew to 4,500,000 in 2000, almost half of Greece's population. The same applied to its deposits, which increased from 100 million in 1978 to 2.7 trillion GRD. in 2000, while its reserves amount to 445 billion.

However, despite the increase in absolute terms, the late eighties recorded a slow but steady drop in the share of Postal Savings Bank deposits as part of the national aggregate, which means that it was developing at a slower rate than the commercial banks in a constantly broadening market. It also means that during the late 20th century, the Greek Postal Savings Bank has been unable to profit from its significant advantages in the field of financial competition. It is entering into the second century of its existence faced with these contradictory factors.



Παρουσιάστηκε έτσι ένα αισθητικό πρόβλημα: ποιά μορφή θα έπαιρνε η απόληξη; Υπήρχαν τρεις μορφές: η στρογγυλή, η λοξή και η ορθογώνια απόληξη. Πιστεύουμε πως η ορθογώνια ταιριάζει καλύτερα στη σύγχρονη αρχιτεκτονική αντίληψη (σχέδιο 3, φωτ. 8).

Οι στοές και οι απόληξεις προσφέρουν και μια άλλη εξυπηρέτηση: αυξάνουν την ορατότητα στη διακίνηση και ελαττώνουν την κίνηση των οχημάτων. Γενικότερα οι στοές και οι απόληξεις προσέδωσαν ένα νέο μορφολογικό στοιχείο στην αρχιτεκτονική μορφή της Αθήνας. Ταυτόχρονα θέσαν και νέα αισθητικά προβλήματα που περιμένουν τη λύση τους, τόσο από τους αρχιτέκτονες όσο και από νομοθετικά μέτρα που μελετώνται και πρόκειται σύντομα να μπουν σε εφαρμογή (σχέδια 1 και 3). 'Ακόμα άμα ολοκληρωθούν οι στοές θα υπάρχει στο πρώτο υπόγειο μια στοά για τις εγκαταστάσεις κοινής ωφελείας — νερό, γκάζι, ηλεκτρικό, τηλέφωνα — και έτσι θα πάψει το ζήτημα των πεζοδρομίων.

Στους δρόμους με μεγάλη κλίση οι στοές γεννάνε σοβαρά αισθητικά προβλήματα που προβλέπεται να λυθούν με τα παραπάνω μέτρα. Δημιουργήθηκε μια γενικότερη απαίτηση μορφολογικής ομοιομορφίας στις στοές, πύλο πολύ σαν αντίδραση στην κακή χρήση της ελεύθερης σύνθεσης. Έγινε κάθε μορφής κακή χρήση: είδαμε μικρά μεταξόνια, υπερβολικά μεγάλες κολώνες, άπειρους χρωματικούς συνδυασμούς. 'Αφού όμως υπάρχει ελευθερία στην αρχιτεκτονική σύνθεση της ύψης είναι φυσικό να υπάρχει και στη στοά.

Η γνώμη μου είναι πως το έναίιο ύψος της στοάς είναι κείνο που παίζει βασικό ρόλο στην ομοιομορφία εμφάνιση του δρόμου. Τα άλλα στοιχεία είναι πολύ δευτερεύοντα (σχέδιο 1).

Στοά σημαίνει σκεπασμένος μακρύς χώρος. Η κάλυψή του μπορεί να πάρει πολλές μορφές, ανάλογα με τις στατικές δυνατότητες της κάθε εποχής. 'Αλλοτε η στοά είχε κολώνες στο μέγιστο της μιάς πλευράς και τοίχο από την άλλη ή και από τις δύο πλευρές τοίχους ή κολώνες. Σήμερα μια νέα στατική μορφή, ο πρόβολος, έχει μπει στην αρχιτεκτονική: μια στοά μπορεί να καλύπτεται μόνο με πρόβολο χωρίς κολώνες. Θα είτανε λοιπόν άρνηση της σύγχρονης μορφολογίας στην αρχιτεκτονική αν δεν δεχόμαστε τις στοές σκεπασμένες με πρόβολο.

Η δυσκολία είναι να ταιριάσει ο τύπος αυτός με άλλα κτίρια με κολώνες, σε ώριμη περίπτωση όμως, όταν το κτίριο πιάνει ολόκληρη πλευρά οικοδομικού τετραγώνου, είτε και ολόκληρο τετράγωνο, η εξαίρεση αυτή μπορεί να δώσει ευχάριστα αισθητικά αποτελέσματα.

Οι στοές ταιριάζουν κλιματολογικά στην Αθήνα: ιδιαίτερα το καλοκαίρι προσφέρουν ευχάριστη δροσιά και σιά τις μεσημεριάντικες ώρες. Προστατεύουν τα εκθέματα των καταστημάτων από τον καταστρεπτικό ήλιο. Τον χειμώνα πάλι προστατεύουν τους διαβάτες από τη βροχή.

Όταν γεμικευθήκανε οι στοές, πολλοί φανήκανε δύσπιστοι, πύλο πολύ για την διάρκεια της εφαρμογής τους. 'Αν οι στοές είχαν επιβληθεί πριν τριάντα χρόνια, όταν πρωτομπήκανε στην οδό Βουκουρεστίου ή ακόμα και πριν είκοσι χρόνια, άμέσως μετά τον πόλεμο, θάτανε ίσως πολύ αλλοιώτικη η μορφή του Κέντρου της Αθήνας. Δέν πρέπει όμως να ξεχνάμε πως η Αθήνα είναι μια νέα πόλη που τώρα κτίζεται. Η οδός Πατησίων μέσα σε έξη χρόνια έχει στοές σχεδόν στο 30% του μήκους της και αυτό είναι χαρακτηριστικό. Πρέπει να γίνει νοητό πως η καλή λειτουργία της πόλης είναι ωφέλεια για όλους — ιδιοκτήτες και κατοίκους. 'Οπου δέν μπορούν οι άνθρωποι και τα τροχοφόρα να κυκλοφορούν, τó κομμάτι αυτό της πόλης πεθαίνει. Παράδειγμα, η συνοικία Ηρώων (Ψυρρή).

Για μια πόλη που τώρα κτίζεται και ανανεώνεται δέν είναι ποτέ άργα για τά μέτρα που μπορούν να βελτιώσουν τη δομή της. Η πρώτη πρόβλεψη για στοές στην Αθήνα έγινε πριν 30 χρόνια, και η πραγματοποίησή αρχίζει μόλις τώρα. 'Ας ελπίσουμε πως άλλα μέτρα που μελετώνται σήμερα θα επιβληθούν με γοργότερο ρυθμό για τó καλό της πρωτεύουσας.

Μία πρόταση

1. Η ιστορία

Με την αλματώδη ανάπτυξιν τῶν Ἀθηνῶν, μετὰ τὸ 1950 καὶ τὴν εἰς αὐτὴν προοδευτικὴν δυναμικὴν παρουσίαν τοῦ αὐτοκινήτου, κατέστη καὶ εἰς τοὺς πολλοὺς ἀντιληπτὸν ὅτι ἡ πόλις εἶχεν οἰκοδομηθῆ εἰς τὴν κλίμακα τοῦ πεζοῦ (ἢ τὸ πολὺ τοῦ μονίππου), κλίμακα εἰς τὴν ὁποίαν ἦτο ἀδύνατον νὰ ἐκτελεσθῆ ἡ μηχανή. Τὸ κακὸ ὅμως εἶχεν ἤδη διαπραχθῆ. Ἡ μηχανὴ εἰσῆλθεν εἰς τὴν ἀρχὴν δειλὰ καὶ ἐν συνεχείᾳ, μετὰ τὸν δυναμισμὸν τοῦ τὴν χαρακτηρίζει, κατέκλυσε τοὺς στενοὺς δρόμους τῆς πόλεως με ἀποτέλεσμα νὰ εὐρεθῶμεν συντόμως εἰς κυκλοφορικὴν συμφόρησιν καὶ χάος.

Ὡς διέξοδος ἐκ τῆς καταστάσεως αὐτῆς ἐκρίθη ἡ ἐπιβολὴ στοῶν, εἰς ὁδοὺς με πυκνὴν κίνησιν πεζῶν καὶ τροχοφόρων, κατὰ μῆκος τῶν προσόψεων τῶν οἰκοδομῶν, με διαστάσεις (ὑψος καὶ πλάτος) ἀναλόγους με τὰς κατὰ περίπτωσιν ἀνάγκας ἐξυπηρετήσεως τῶν πεζῶν. Ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ μέτρου ὠδηγήσεν εἰς πρόσκαιρον ἀνακούφισιν καὶ ἤδη διευρύνεται ἡ ἐφαρμογὴ του. Πάντως δὲν χωρεῖ ἀμφιβολία ὅτι τὸ μέτρον ἐφηρμόσθη με ἀρκετὴν καθυστέρησιν καὶ ἀφοῦ εἶχεν ἤδη προχωρήσει σημαντικῶς ἡ ἀνοικοδόμησις, με ἀποτέλεσμα τὴν δημιουργίαν καὶ αἰσθητικῶν καὶ λειτουργικῶν προβλημάτων. Ἐπιπερισσότερον καθυστέρημένη ἐρχεται καὶ ἡ πρότασις αὐτὴ ἡ ὁποία νὰ ἡδύνατο νὰ ἐφαρμοσθῆ μόνον εἰς ὁδοὺς ἢ τμήματα ὁδῶν εἰς τὰ ὁποία δὲν ἔχουν ἤδη ἐπιβληθῆ στοὰί, ἢ, ἐν πάσῃ περιπτώσει, δὲν ἔχει ἀρχίσει ἡ κατασκευὴ τῶν.

2. Τὰ δεδομένα

α) Ἡ στοὰ δημιουργεῖ χώρον κυκλοφορίας τῶν πεζῶν καὶ ἀφήνει ἐλεύθερον ὁλόκληρον σχεδὸν τὸ πλάτος τῆς ὁδοῦ διὰ τὰ τροχοφόρα. Ἐπι πλείον μειώνει εἰς τὸ ἐλάχιστον (0,50 μ.) τὸν ἔξω τῶν στοῶν πεζοδρόμιον.

β) Τὰ «πεζοδρόμια» αὐτὰ δὲν εἶναι τίποτα ἄλλο παρὰ μία πρότασις τῶν ὑποστυλωμάτων τῆς στοῆς ἀπὸ τὰ ὄχηματα, οὐσιαστικῶς ἀχρηστὰ ὡς χώρος κυκλοφορίας πεζῶν.

γ) Τὰ ὑποστυλώματα καταλαμβάνουν τὸ 1/5 περίπου τοῦ πλάτους τῆς στοῆς. Εἰς μίαν στοῶν ἐπι παραδείγματι πλάτους 3,00 μ., ἔχομε λόγῳ ὑποστυλωμάτων νεκρὸν χώρον 60 ἐκ. διὰ νὰ ἀποκτήσωμεν ὠφέλιμον χώρον κυκλοφορίας πεζῶν 2,40 μ., ἐνῶ ἀχρηστεύεται τὸ ἓνα τμήμα τοῦ καταστρώματος τῆς ὁδοῦ πλάτους 0,50 μ. ἐξ ἐκάστης πλευρᾶς.

3. Ἡ πρότασις

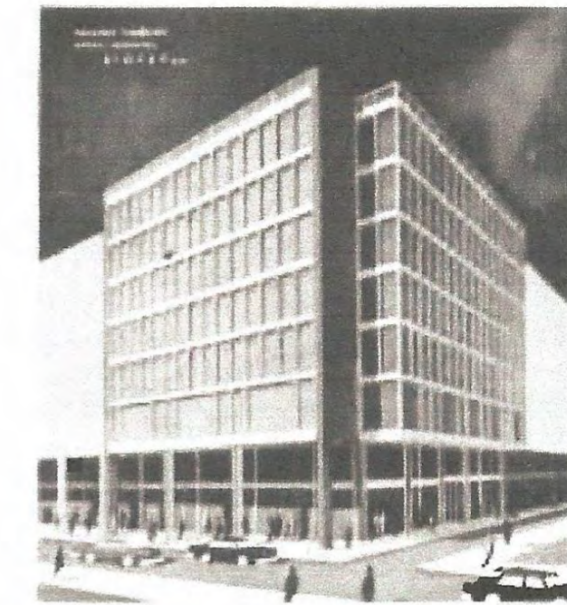
Προτείνεται ὅπως καταστῆ ὑποχρεωτικὴ ἡ ἀνεῦ ὑποστυλωμάτων κατασκευὴ στοῶν, ὅποτε τὸ πλάτος τῶν ἐπιβαλλομένων στοῶν θέλει μειωθῆ κατὰ 1/5.

Τὰ πλεονεκτήματα τούτου εἶναι :

α) Διαπλάτυνσις τοῦ καταστρώματος τῆς ὁδοῦ κατὰ 0,50 ἐκ. μ. ἐξ ἐκάστης πλευρᾶς, δηλαδὴ με συνολικὴν αὐξήσιν τοῦ καταστρώματος κατὰ 1,00 μ.

β) Αὐξήσις τῆς ὠφέλιμου ἐπιφανείας τῶν ἰσογείων κατὰ τὸ

Τοῦ Γ. Χατζοπούλου, Πολιτικοῦ Μηχανικοῦ



Κτίριον Γραφείων στὴν Ἀθῆνα. Ἀρχιτέκτονας: Ε. Βουρεκάς καὶ Β. Γιαννάκης. Πολιτικός Μηχανικός, Β. Ἀρπακοῦμιν.

←
στοίχος

20% τοῦ ἀρχικοῦ πλάτους τῶν στοῶν εἰς ὄφελος τῶν ἰδιοκτητῶν, (συνεπείᾳ τῆς μειώσεως τοῦ πλάτους τῶν στοῶν).

γ) Ἀνεμπόδιστος θεὰ τῶν προθηκῶν τῶν ἰσογείων (ὄφελος τὸ ὁποῖον καρποῦνται καὶ πάλιν οἱ ἰδιοκτῆται).

δ) Εὐελιξία εἰς τὴν ἐπιλογὴν τοῦ τρόπου τῆς καλύτερας ἀξιοποιήσεως τοῦ χώρου τῆς στοῆς, π.χ. ἐν μικρὸν τμήμα δύναται ἐν ἀνάγκῃ νὰ χρησιμοποιοθῆ ὡς λωρὶς στοθμεύσεως, ἢ ἀκόμη καὶ ὡς λωρὶς κυκλοφορίας, ἰδίως ὅταν ἡ στοὰ εἶναι πλάτους μεγαλυτέρου τῶν 3,00 μ.

Εἰς ὅλα τὰ ἀνωτέρω πλεονεκτήματα, μόνον ἐρώτημα ἀπομένον πρὸς ἐπεξεύρησιν εἶναι ποῖα προβλήματα δημιουργεῖ ἡ κατασκευὴ τῆς ἀνεῦ ὑποστυλωμάτων στοῆς. Μετὰ τὴν σημερινὴν τεχνολογικὴν σταθμὴν τὸ πρόβλημα τῆς μελέτης καὶ κατασκευῆς προβολῶν μέχρι 3,20 μ., τὸ ὁποῖον ἀντιστοιχεῖ εἰς πλάτος τῆς σημερινῆς στοῆς 4,00 μ., εἶναι κάτι τὸ ἀπλόον. Ἐπι πλείον τὸ κόστος κατασκευῆς δὲν εἶναι ἀπαγορευτικὸν καὶ ἐν πάσῃ περιπτώσει ὑπερκαλύπτεται ἀπὸ τὸ ὄφελος τῆς ἐπι πλέον ἐπιφανείας ἰσογείου, ὑπογείου καὶ μεσορόφου, ἡ ὁποία παραμένει εἰς τὸν ἰδιοκτῆτην. Καὶ τοῦτο δεδομένου ὅτι κατὰ κανὸνα στοὰί ἐπιβάλλονται εἰς περιοχὰς με πυκνὴν κίνησιν πεζῶν καὶ ὀχημάτων, ὅπου ἡ οἰκοπεδικὴ ἀξία καὶ ἡ ἀξία τῶν καταστημάτων εἶναι σημαντικὴ.

Τὸ ξενοδοχεῖον «Ὁμόνοια» (Σχ. 1), καθὼς καὶ τὸ Κτίριον Γραφείων τῶν Σ.Ε.Κ. (Σχ. 2), τοῦ ὁποῖου ἀρχίζει ἡ ἀνοικοδόμησις, αποτελοῦν ὠραία παραδείγματα.

Ἀποδοχὴ τῆς προτάσεως θὰ ἀποτελέσῃ ἀπαρχὴν διὰ τὴν ἐμπρακτὸν ἀντιμετώπισιν τοῦ χώρου κυκλοφορίας ὡς μεγέθους τρισδιάστατου (με πρόσθετον διάστασιν τὸ ὑψος καὶ με δυνατότητα ἀξιοποιήσεως του εἰς ἐπάλληλα τμήματα), ὀργανικῶς ἐντεταγμένου ὑπὸ τὰ σύνολα τῶν λειτουργιῶν τῆς πόλεως.

ΠΕΡΙ ΣΤΟΩΝ

Τοῦ κ. Π. Ν. ΞΑΝΘΑΚΗ

Πολ. Μηχανικοῦ (τ. Νομ/κοῦ Δ. Ε.)

Διὰ τοῦ ἀπὸ 5-9-1956 Β. Δ)τος «περὶ τροποποιήσεως τοῦ σχεδίου πόλεως Ἀθηνῶν καὶ κατασκευῆς στοῶν», ἐπεβλήθησαν εἰς τὰς περισσοτέρας τῶν ὁδῶν τοῦ κεντρικοῦ τμήματος τῆς πόλεως Ἀθηνῶν στοὰ καὶ ἀποτμήσεις τῶν γωνιῶν τῶν οἰκοδομικῶν τετραγώνων. Τοῦτο ἐγένετο διὰ τὴν διευκόλυνσιν τῆς κυκλοφορίας δεδομένου ὅτι δημιουργεῖται ἐμμέσως διεύρυνσις τῶν ὁδῶν.

Αἱ στοὰ εἶχον ἐφαρμοσθῆ πρὸ πολλῶν ἐτῶν εἰς τινὰ τμήματα τῶν πόλεων (ὡς π.χ. Πάτρας, Σπάρτην κλπ.) εἶχον ὁμοίως αὐταὶ προβλεφθῆ εὐθὺς μετὰ τὴν ἐγκρίσιν τῶν ρυμοτομικῶν τῶν σχεδίων καὶ εἶχον σκοπὸν οὐχὶ τὴν διευκόλυνσιν τῆς κυκλοφορίας, ἀποδείξεις ὅτι αὐταὶ ἦσαν παρὰ τὰς πλατείας ὅπου ἡ κυκλοφορία τῶν ὁδῶν ἦτο ἀνετός.

Ἡδὴ αἱ ἐπιβληθεῖσαι στοὰ εἰν Ἀθήναις ἐγένοντο καθυστερημένως καὶ ἀφοῦ εἶχον διαμορφωθῆ πλήρως αἱ ὁδοὶ μετὰ νέας πολυπόρφους οἰκοδομίας, πρὸς δὲ εἶχον δημιουργηθῆ πολλὰ οἰκόπεδα μικρῶν διαστάσεων καὶ ἡ κατασκευὴ στοῶν εἰς πολλὰ τούτων τὰ καθιστᾶ μὴ ἐκμεταλλεύσιμα δι' ἀνοικοδόμησιν.

Συνεπῶς ἐπὶ ἀρκετὰς δεκαετίας θὰ παρουσιάζεται εἰς τὰς ὁδοὺς μίαν συνεχῆ κατάστασις, τούτεστιν τμήματα ὁδῶν θὰ εἶναι μετὰ στοῶν, καὶ τμήματα ἀνεύστοις.

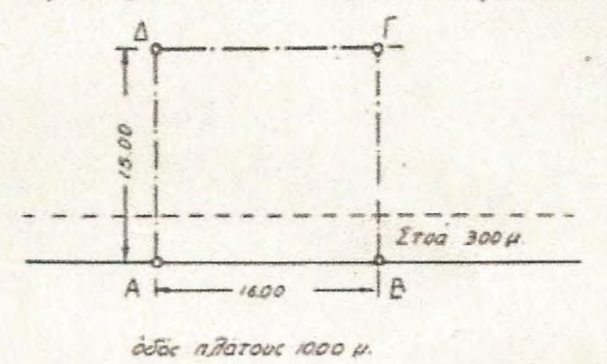
Ἡ μὲν κατασκευὴ στοῶν ἔχει τὴν δικαιολογίαν τῆς διευρύνσεως τῶν ὁδῶν, καὶ ἀπὸ τῆς πλευρᾶς ταύτης θὰ ἠδύναντο αἱ στοὰ νὰ γίνονιν πιθανῶς ἀνοικταὶ ἀντὰ διὰ τοῦ ὡς ἀνω Δ/τος διδόμενα εἰς ἀντιστάθμισμα τῆς προσγενομένης ζημίας τῶν ἰδιοκτησιῶν, ἐκ τῆς ρυμοτομίας καὶ τῶν στοῶν ἦσαν δικαιότερα (διότι ὡς θὰ ἀποδείξωμεν κατωτέρω ταῦτα εἶναι ἐν πολλοῖς ἀσήμαντα ἐναντὶ τῆς ζημίας), αἱ ἀποτμήσεις ὁμοίως τῶν γωνιῶν καθ' ὅλον τὸ ὕψος τῶν οἰκοδομῶν δὲν ἔχουν δικαιολογίαν οὐσιαστικῆν.

Ὡς γνωστὸν διὰ τοῦ ἀρθροῦ 4 τοῦ ὡς ἀνω Δ/τος τῶν στοῶν δίδεται α) αὐξήσις τοῦ ποσοστοῦ καλύψεως τῶν οἰκοπέδων κατὰ 5% καὶ β) διὰ τὰ γωνιαῖα οἰκόπεδα (ὅπου ἐπιβάλλονται ὁμοίως στοὰ) ἐπιτρέπεται ὅπως προωθηθῆ ὁ πρῶτος ἐν ἐσοχῇ ὁρόφος μέχρι τῆς προσόμεως, προωθουμένων ἀντιστοίχως καὶ τῶν τυχόν ὑπερκειμένων τούτου ἐν ἐσοχῇ ὁρόφῳ.

Τὰ ὡς ἀνω παρεχόμενα ἀνταλλάγματα εἶναι ἀσήμαντα σχεδὸν διὰ τὰ κεντρικὰ οἰκόπεδα ἐν σχέσει μετὰ τὴν προσγενομένην εἰς ταῦτα ζημίαν ἐκ τῆς μειώσεως τοῦ ἐμβαδοῦ τοῦ ἰσογείου (ἐκ τῆς δημιουργίας στοῶν) διότι α) εἰς τὰ κεντρικὰ οἰκόπεδα ἰσχύουν οἱ τομῆς ὕψων Α.Δ.Κ. κατὰ τὸ πλεῖστον, εἰς οὓς ποσοστὸν καλύψεως ἐν τῷ ἰσογείῳ εἶναι 100% εἰς δὲ τοὺς ὁρόφους 80% ἕως 90% καὶ συνεπῶς ἡ παρεχομένη αὐξήσις κατὰ 5% τοῦ ποσοστοῦ καλύψεως εἶναι μηδενικὴ διὰ τὸ ἰσόγειον διὰ δὲ τοὺς ὁρόφους πολλὰς φορὰς ἀνεφάρμοστος, διότι ἐκ τῶν ἀναγκῶν τῆς οἰκοδομῆς ἀφίεται ὁπωσδήποτε ἀκάλυπτος χώρος, ἄλλωστε καὶ ἡ τυχὸν χρησιμοποίηθῆσά αὐτῆς εἰς τῆς ἐπιφανείας τῶν ὁρόφων εἶναι πολὺ μειωμένης ἀξίας ἐν σχέσει μετὰ τὴν ἀξίαν τοῦ ἰσογείου ἣτις συνήθως διὰ τὰ κεντρικὰ οἰκόπεδα εἶναι πενταπλασία τῆς ἀξίας τῆς ἐπιφανείας τῶν ὁρόφων.

β) Διὰ τὰ γωνιαῖα οἰκόπεδα δίδεται ἐπὶ πλέον τῆς αὐξήσεως 5% τοῦ ποσοστοῦ καλύψεως καὶ ἡ προώθησις τῶν ἐν ἐσοχῇ ὁρόφων κατὰ 2.50 μέτρα. Ἀλλὰ καὶ τούτο διὰ τοὺς κεντρικοὺς τομῆς εἶναι μικρᾶς ὠφελείας, διότι εἰς μὲν τὰς μεγάλους πλατείας ὁδοὺς ὑπάρχει μόνον εἰς ὁρόφον ἐν ἐσοχῇ (ἰδὲ Β. Δ/γμα περὶ ὁρόφων δομήσεως ἐν Ἀθήναις) καὶ ἡ ὀφελουμένη ἐπιφάνεια εἶναι μόνον κατὰ τὴν ἐπιφάνειαν τῆς προωθήσεως τοῦ ἐνὸς ἐν ἐσοχῇ ὁρόφου ἣτις ὡς προεῖπομεν εἶναι μειωμένης ἀξίας ἐν σχέσει μετὰ τὴν ἐπιφάνειαν τῆς στοῶς τοῦ ἰσογείου, εἰς δὲ τὰς μικροῦ πλάτους ὁδοὺς προωθούται πλείονες τοῦ ἐνὸς ἐν ἐσοχῇ ὁρόφου ἀλλὰ καὶ ἐξ αὐτῶν, ὡς θὰ ἀποδείξωμεν κατωτέρω

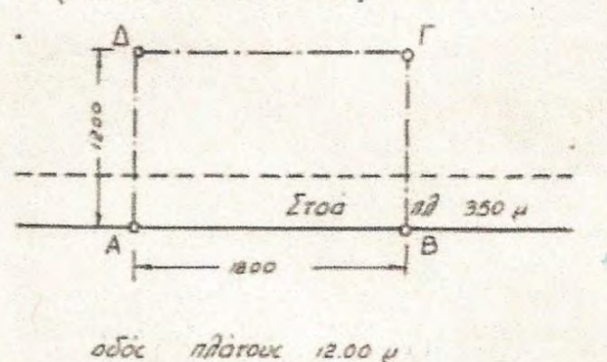
διὰ παραδειγμάτων, δὲν ἐπέρχεται ἰσοψηφισμὸς τῆς ζημίας. Διὰ τὰ οἰκόπεδα τῶν πέραν τῶν κεντρικῶν τομῶν (τομῆς Ζ) ἀπ' ἐναντίας τὰ παρεχόμενα ἀνταλλάγματα καλύπτουν καὶ ὑπερτεροῦν ἐν πολλοῖς τὴν ζημίαν τῶν γενομένων ἐν τῷ ἰσογείῳ ἐκ τῆς κατασκευῆς στοῶν καὶ ἀποτμήσεως δεδομένου ὅτι εἰς αὐτὰ ἀντιθέτως οἱ ὁροφῶι ἔχουν μεγαλύτεραν ἀξίαν ἀνὰ 1μ2 τῆς τοῦ ἰσογείου.



Σχ 1

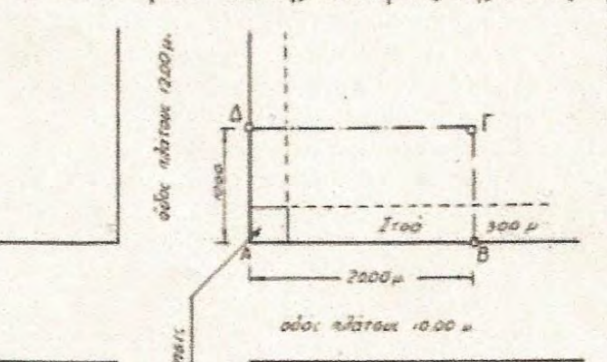
Οἰκόπεδον μεσαίου. Ἐστω οἰκόπεδον ΑΒΓΔ. Ἐπιφ. $16 \times 15 = 240 \mu^2$ ἐπὶ ὁδοῦ πλ. 10 μ. καὶ τομῆος Δ. Ἐπιβάλλεται στοὰ πλάτους 3.00 συνεπῶς ἔχομεν ἐμβαδὸν στοῶς $16 \times 3 = 48 \mu^2$. (σχ. 1).

Δίδεται αὐξήσις ποσοστοῦ καλύψεως 5% ἢτοι $240 \times 5\% = 12 \mu^2$ εἰς καθὲν ὁρόφον (πλὴν τοῦ ἰσογείου δεδομένου ὅτι ἡ κάλυψις ἐν τῷ ἰσογείῳ εἰς τὸν τομῆα Δ εἶναι 100%). Ἐχομεν συνεπῶς αὐξήσιν ὀλικὴν ἐπιφανείας 8 ὁροφῶι $8 \times 12 = 96 \mu^2$ πλὴν ὁμοίως ἡ ἀξία τοῦ ἰσογείου ἀνὰ 1μ2 εἶναι 4 ἕως 6 φορὰς μεγαλύτερα τῶν ὁρόφων, συνήθως τὰ καταστήματα ἔχουν 15 000 ἕως 30 000 δραχμὰς ἀνὰ 1μ2, ἐνῶ τὰ γραφεῖα ὁρόφους 5000 δραχμ. Συνεπῶς ἡ διδομένη αὐξήσις τοῦ ποσοστοῦ καλύψεως 5% εἶναι μικρότερης ἀξίας τοῦ ἐμβαδοῦ τῆς στοῶς ($5000 \times 96 < 15 000 : 30 000 \times 48$).



Σχ 2

Ἐστω τὸ ἐν σχημ. 2 οἰκόπεδον. Ἐμβ. οἰκοπ. $246 \mu^2$. Ἐμβ. στοῶς $3,50 \times 18 = 63 \mu^2$. Εἰς τοῦτο ὁ ὑποχρεωτικῶς ἀκάλυπτος χώρος εἶναι $2 \times 18 = 36 \mu^2$ διότι μέχρι βάθος 10 μ. ἐπιτρέπεται ἡ κάλυψις ἀνεφάρτητος τοῦ ποσοστοῦ καλύψεως ἐκ τοῦ Δ/τος στοῶν ἔχομεν ἀκάλυπτον $216 \times 15\% = 32,40$ ἢτοι ὠφελούμεθα ὀλικὴν ἐπιφάνειαν $36 - 32,4 = 3,60 \mu^2$ ἀνὰ ὁρόφον καὶ συνεπῶς διὰ 6 ὁρόφους $21,6 \mu^2$ ἐναντὶ τῆς ἐπιφανείας $36 \mu^2$. Ἐκ τοῦ ἰσογείου ἐκ τῆς καλύψεως τῆς στοῶς.



Σχ 3

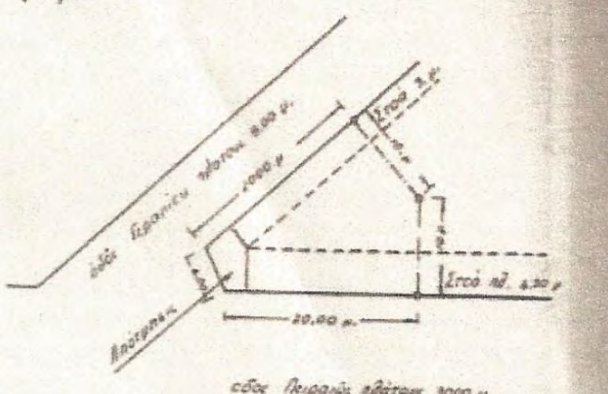
Ἐστω οἰκόπεδον γωνιαῖον τομῆος Δ (σχῆμα 3). Ἐχομεν ἐπιφ. οἰκοπ. $200 \mu^2$, ἐπιφ. στοῶς $= 37 \times 3 = 111 \mu^2$, ἐπιφ. ἀποτμ. $3 \times 3 = 9$. Ὀλικὴ ρυμοτομουμένη ἐπιφάνεια ἐκ τῆς ἀποτμήσεως $8 \times 9 = 72 \mu^2$. Ἐν σημειωθῆ δὲ ἡ ὑπεραξία τοῦ ἰσογείου ἐναντὶ τῶν ὁρόφων ἀντιλαμβάνεται τῆς

ὅτι τὸ διδόμενον ἀντάλλαγμα εἶναι μηδενικὸν ἐν σχέσει μετὰ τὴν ἀπώλειαν τῆς ἐπιφανείας τοῦ ἰσογείου λόγῳ στοῶς.

Διδόμενα ἀνταλλάγματα

α) Αὐξήσις ποσοστοῦ καλύψεως=μηδὲν διότι ἐπιτρέπεται κάλυψις 100% διότι ἔχει βάθος 10μ.

β) Ἐκ προωθήσεως τῶν ἐν ἐσοχῇ ὁρόφων ἔχομεν μίαν ἐσοχὴν $(7-17) \times 2,50 = 60,00 \mu$. Ἡτοι ὠφελείται κατὰ $60 \mu^2$ εἰς τὴν ἐπιφάνειαν τοῦ 7ου ὁρόφου καὶ ζημιούται ἡ ἰδιοκτησία κατὰ $120 \mu^2$ ἐκ τοῦ ἰσογείου τοῦ ὁποῖου ἡ ἀξία ἀνὰ 1μ2 εἶναι πολλαπλασία τῆς ἐπιφανείας ἀνὰ 1μ2 τοῦ ὁρόφου καὶ κατὰ $72 \mu^2$ ἐκ τῆς ἐπιφανείας τῶν ὁρόφων.



Σχ 4

Γωνιαῖον οἰκόπεδον τομῆος Δ, (σχ. 4) α) Ἐμβ. στοῶς $= 4,50 \times 17 = 76,5 \mu^2$ ἀποτμήσις $= 20 \mu$. ἀπώλεια ἰσογείου $156 \mu^2$ ἀπώλεια ὁρόφου $8 \times 20 = 160 \mu^2$.

Ἀντάλλαγμα ἐκ τοῦ Δ/τος στοῶν

α) Αὐξήσις ποσοστοῦ καλύψεως 5% μηδενικὴ καὶ ἀνεφάρμοστος διότι ἐπιτρέπεται ἡ ὀλικὴ κάλυψις τῶν οἰκοπέδων λόγῳ μικροῦ βάθους 10μ. β) Προώθησις τοῦ ἐν ἐσοχῇ ὁρόφου (διότι μόνον εἰς ὁρόφους τῶν ἐν ἐσοχῇ εἰς τὴν ὡς ἀνω θέσιν βάσει τοῦ Δ/τος περὶ ὁρῶν δομήσεως ἐν Ἀθήναις). Ἡτοι ὠφέλεια $(20-4,50+20-3) \times 2,50 = 81 \mu^2$.

Ἡτοι ὠφέλεια μόνον $81 \mu^2$ εἰς τὸν 9ον ὁρόφον, ἐναντὶ ἀπώλειας $160 \mu^2$ εἰς τοὺς ὁρόφους καὶ $136 \mu^2$ εἰς τὸ ἰσόγειον.

Ἐκ τῶν ἀνω παραδειγμάτων ἐμφαίνεται σαφῶς ὅτι, ἡ δημιουργία στοῶν καὶ ἀποτμήσεων εἰς τὰ κεντρικὰ οἰκόπεδα ζημιώνει οὐσιαστικῶς ταῦτα καὶ τὰ καθιστᾶ μὴ ἐκμεταλλεύσιμα πρὸς ἀνοικοδόμησιν.

Ἐὰν δὲ προστεθῆ καὶ ἡ ἐσχάτως θρλουμένη τροποποίησις τοῦ ΚΗ' ψηφίσματος δι' ἧς θὰ ἐπιτρέπεται ἡ ἐπανεγκατάστασις τῶν μισθωτῶν τῶν καταστημάτων εἰς τὰς αὐτὰς θέσεις ὅπου ἦσαν καὶ πρότερον, ἐνῶ δὲν γίνεται μεία διὰ τὰ καταστήματα τὰ ρυμοτομουμένα ἀπὸ τὰς στοῶς (ἀλλὰ βάσει τοῦ ἰσχύοντος Δ/τος ἐναπόκειται εἰς τὴν Πρόεδρον τῶν Πρωτοδικῶν νὰ ἀποφασίσῃ, ἐὰν δὲν χωροῦν ὅλοι οἱ ἐπανεγκαταστατοί, ποιοὶ ἐκ τούτων θὰ ἐπανεγκατασταθοῦν) ἀντιλαμβάνεται τῆς ὅτι ἀπόλλυσι δολόκληρον τὸ ἰσόγειον τῶν κεντρικῶν οἰκοπέδων, καταλαμβάνομενον, ἀπ' ἐνὸς ὑπὸ τῆς στοῶς καὶ ἀπ' ἑτέρου ὑπὸ τῶν μισθωτῶν. Οὗτω μοιραῖως θὰ παύσῃ ἡ ἀνοικοδόμησις τοῦ κέντρου τῶν Ἀθηνῶν ὡς ἀνεμφορὸς εἰς τὰς ὁδοὺς ὅπου ἐπιβάλλονται στοὰ καὶ ὡς γνωστὸν εἶναι αἱ πλείους αὐταί. Ἡ παρατηρούμενη δὲ ἐφέτος ἐντατικὴ ἀνοικοδόμησις ὀφείλεται ἐν πολλοῖς εἰς τὴν ἐπίσπευσιν τῶν ἰδιοκτητῶν καὶ ἐπιχειρηματιῶν ὅπως προλάβουν τὴν ἀποφυγὴν δημιουργίας στοῶν καὶ ὅλαι σχεδὸν αἱ οἰκοδομαὶ γίνονται βάσει ἀδείων πρὸ τῆς ἰσχύος τοῦ Δ/τος τῶν στοῶν ἐκδοθείσαι.

Συνεπῶς ἡ δὴλωσις διὰ τῶν ἐφημερίδων τοῦ κ. Ὑπουργοῦ τῶν Δμ. Ἔργων ὅτι θὰ διευκολύνῃ τὴν ἀνοικοδόμησιν τοῦ κέντρου τῶν Ἀθηνῶν δὲν στηρίζεται εἰς τὰ πράγματα δεδομένου ὅτι τὸσον αἱ ἐπιβληθεῖσαι στοὰ ὅσον καὶ ἡ τροποποίησις τοῦ ΚΗ' ψηφίσματος καθιστοῦν δυσχερῆ τὴν ἀνοικοδόμησιν τῶν κεντρικῶν οἰκοπέδων.

Ἡ ὑπερραία τοῦ Οἰκισμοῦ εἶχε ἀσοληθῆ μετὰ τὴν ἐν μέρει τροποποίησιν τοῦ ὡς ἀνω Δ/τος κατασκευῆς στοῶν πρὸς μερικὴν βελτίωσιν τῆς γενομένης ἀδικίας τῶν κεντρικῶν οἰκοπέδων ἀλλὰ δὲν εἶδον εἰσὶν ἐπί τῆς πραγματοποιουμένην ταύτην.

ΣΧΟΛΙΑ · ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ · ΥΠΟΔΕΙΞΕΙΣ

ΟΜΟΝΟΙΑ

...ΚΑΙ ΣΤΙΘΕΣ ΜΕ ΚΟΛΩΝΕΣ ΑΠΟ ΧΑΡΤΙ

Μετά τόν υπόγειον Σταθμόν και την διαρρύθμισιν τού χώρου τής πλατείας αρχίζει τώρα ή ανοικοδόμησις τής Όμονοιίας με νέας Πολυορόφους οικόδομους. Τρεις νεαί έχουν ήδη αποπερατωθή και συντόμως προκειται να ανεγερθή και τεταρτη. Η τελευταία αυτή φαίνεται ότι παρουσιάζει ειδικόν ενδιαφέρον, διά πολλούς λόγους. Πρώτον από υπόψεως οικόπεδου, που είναι πράγματι ξεχωριστό λόγω θέσεως, με όψεις εις την πλατείαν και τας όδους Γ' Σεπτεμβρίου, Κοτοπούλη και Σατωβριανόου. Τό οικόπεδον αυτό άπεφασίσθη να ανοικοδομηθή ως ένιαϊον με τήν ανέγερσιν πολυορόφου κτηριου που θα χρησιμοποιηθή ως Ξενοδοχείον και θα περιλαμβάνη επίσης Κινηματογράφον και Καταστήματα. Βεβαίως τό ένιαϊον αυτό τής ανοικοδομήσεως ενός οικόπεδου παρουσιάζει πλεονεκτήματα όσον άφορά τήν αισθητικην πλευράν λαμβανομένου υπ' όψιν ότι προκειται περί τής Πλατείας Όμονοιίας.

Υπό τού αρχιτέκτονος κατεβλήθη ιδιαίτερα προσπάθεια να δοθη εις τό κτήριον σύγχρονος αρχιτεκτονική γραμμή. Χαρακτηριστική είναι επί τού προκειμένου ή χρησιμοκοιήσις και εις τας 4 προσόψεις δύο κυρίως υλικών: Αλουμινίου και ύάλου.

Εις την μελέτην δέν προβλέπονται υποστηλώματα καιτοι γύρωθεν ύπάρχει στοά. Τοτό όφειλεται εις τό γεγονός ότι ή ειδική μελέτη τού μετόν άρμη εξασφαλίζει την πλήρη στατικήν σταθεροτητα τής πολυορόφου οικόδομής. Γεγονός πάντως είναι ότι ή μη χρησιμοκοιήσις υποστηλωμάτων επεβλήθη εκ τών πραγμάτων δεδομένου ότι ή οικόδομη γειτνιάζει πρός τόν υπόγειον Σταθμόν και πρός την σήραγγα τού Ηλεκτρικού και κατά συνέπειαν εμφανίζονται τεχνικαί δυσκολίαί ως πρός τά υποστηλώματα και την επ' αυτών στήριξιν τού τεραστίου όγκου τής οικόδομής. Ως πρός τό ζήτημα αυτό όμως έχει άντιρρησεις ή άρμοδία Υπηρεσία τού Γραφείου Πολεοδομίας Αθηνών, ή όποια, καιτοι παραδέχεται ότι ή ειδικαί έδαφικαί συνθήκαι δέν επιτρέπουν τά υποστηλώματα, εν τούτοις, επειδή κατά τας ισχυούσας διατάξεις προβλέπονται τριαύτα, αλλά και διά λόγους αισθητικής, επιμένει εις την κατασκευήν υποστηλωμάτων έσω και είκονικών. Εις τό σημείον αυτό δέν νομιζόμεν ότι δυνάμεθα να συμφωνήσωμεν με την έν λόγω Υπηρεσίαν καιτοι αυτή έχει μεθ' έαυτής τό γράμμα τών ισχυουσών Πολεοοομικών διατάξεων. Η κατασκευή είκονικών υποστηλωμάτων εις ούδέν έξυπηρετεί την οικόδομήν ειμή μόνον τό ένιαϊον τής αισθητικής. Θα έπρεπε όμως να μη παραβλεφθή τό γεγονός ότι εις την πλατείαν τής Όμονοιίας ή ανοικοδόμησις μόλις τώρα αρχίζει και ότι μόνον εις δύο οικόδομας έφηρμόσθη ή διατάξις τών υποστηλωμάτων. Αφ' έτέρου διά την νεαν οικόδομήν τά υποστηλώματα ούδένά άπολύτως σκοπόν έξυπηρετούν ένώ τουναντίον τηρείται ή στοά. Ίσως λοιπόν έν προκειμένω ή άρμοδία Υπηρεσία δέν θα έπρεπε να επιμεινι εις την άποψίν τής πολύ δε όλιγώτερον εις την υπόδειξιν τής κατασκευής είκονικών υποστηλωμάτων.

ΚΑΙ ΠΑΛΙΝ ΤΑ ΥΨΗ

Πληροφορούμεθα ότι καταβαλλεται προσπάθεια τροποποιήσεως ενός άρθρου άφορώντος τα ύψη τών κτηριων εις ειδικας περιπτώσεις. Η προτασις εκ μέρους τών ένδιαφερομένων είναι σαφής και, κατά την γνώμη μας, δικαία. Ζητούν άπό τό Υπουργείον να τους επιτρέψη, επί μεγάλων οικόπεδων με τρεις όψεις επί τριών όδών, συμφωφισμόν τών όγκων διατηρουμένου τού αυτού συντελεστού κατ' έπιφάνειαν εκμεταλλεσεως.

Με τόν τρόπον αυτόν επιτυγχάνεται :

1) Αισθητικώτερα διάταξις τών όγκων.

2) Υγιεινότερα κατοικία.

α) Πλήρης άερισμός και φωτισμός άπάντων τών χώρων τών κατοικιών εις κάθε προσανατολισμόν διά τής δημιουργίας μεγάλων έπιφανειών όψεων, άντι τών άναχρονιστικών και άνθυγιεινών έσωτερικών αυλών.

β) Δυνατότης καλλιέργειας πρασίνου, όξυμένων, καλλωπιστικών στοιχείων κλπ.

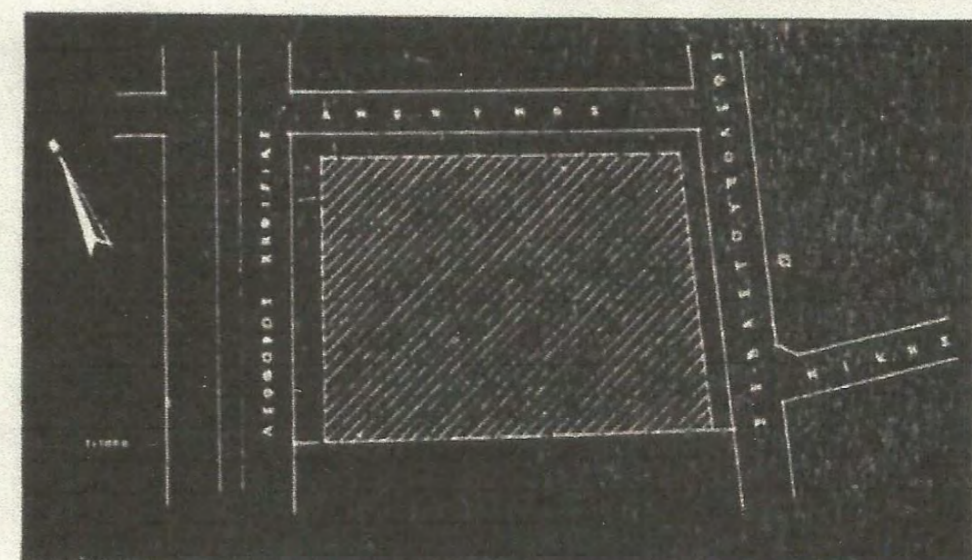
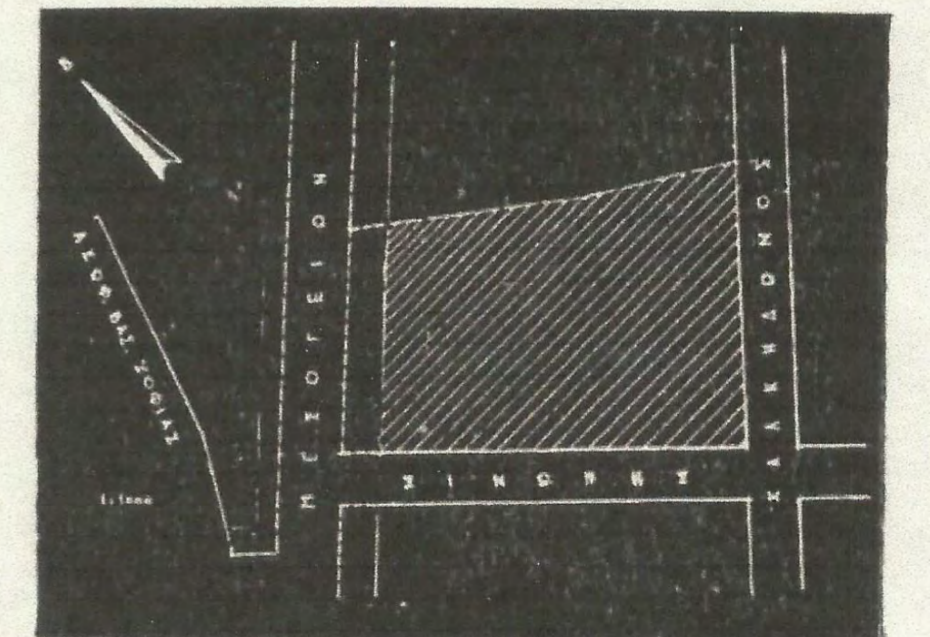
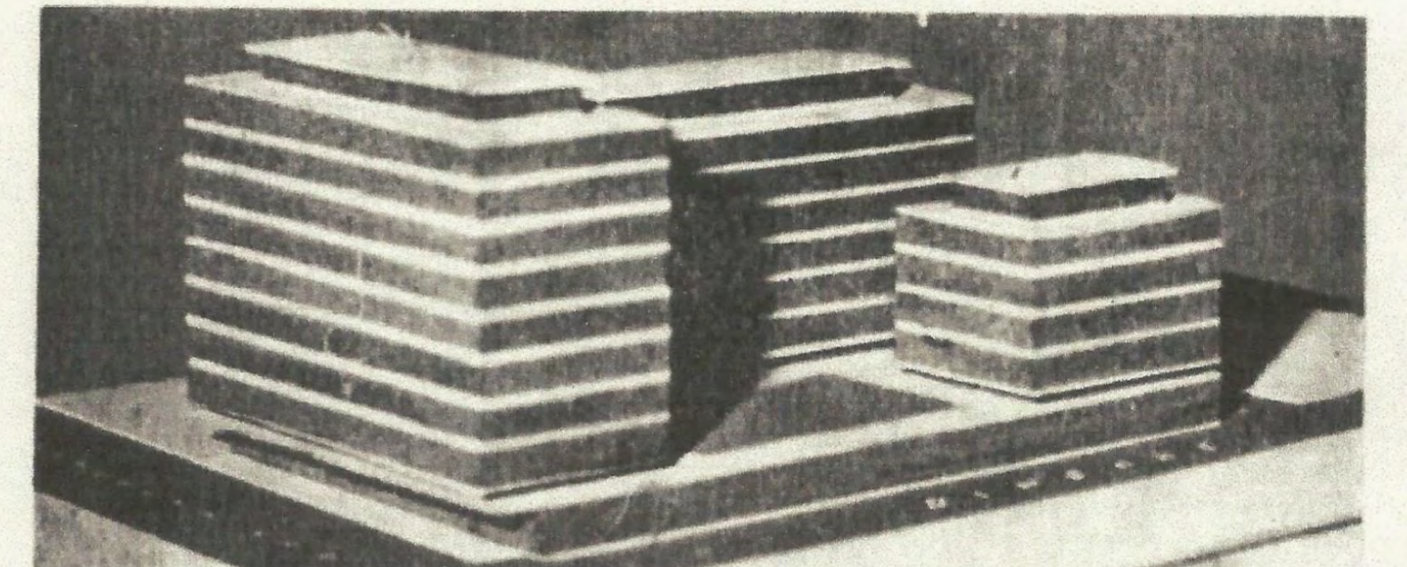
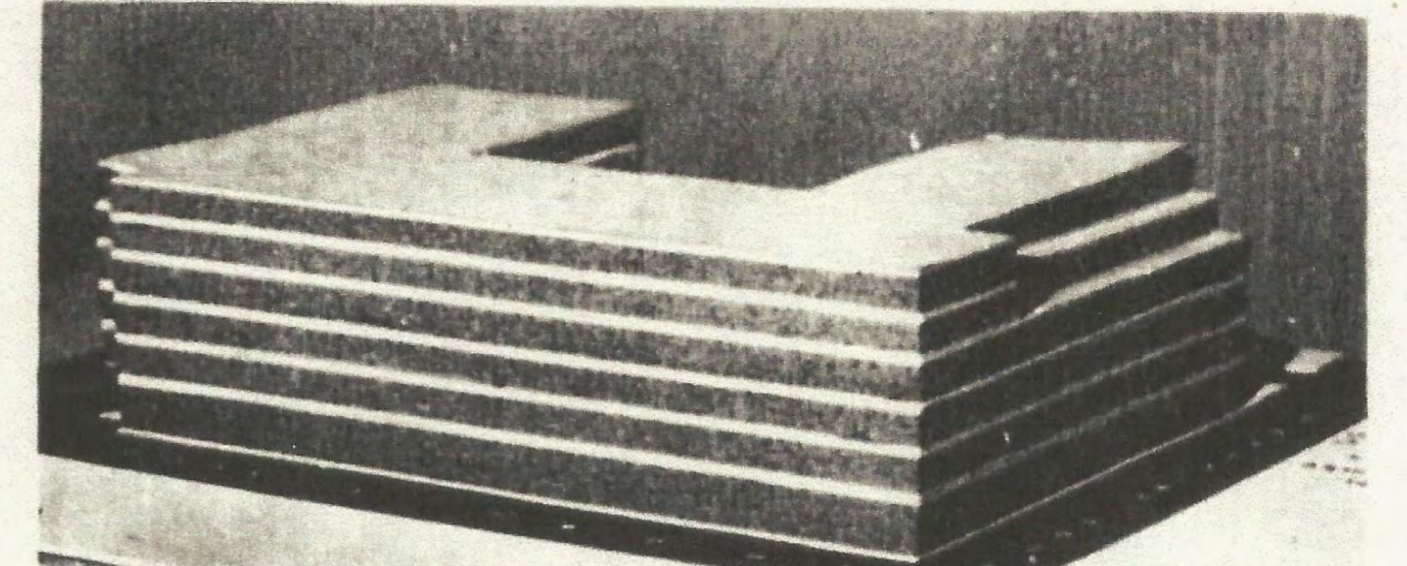
γ) Μείωσις θορύβου και κονιορτού.

3) Έναντι τού τμηματικός καταλαμβανομένου προσθέτου ύψους ένθα κατοικία καλύτερας ποιότητας, προσφέρονται οι μεταξύ τών όγκων έλευθεροι χώροι έν είδει προσιών και εις πλατη μεγάλων όδών.

Ούτω έπαυζάνεται ή έλευθερα θεα άλλα και

δημιουργούνται έπωφελη ρεύματα διά τας γειτονικάς ιδιοκτησίας, ιδιαίτερος εύεργετικά διά τό κλίμα μας.

4) Έκσυγχρονισμένη πολεοδομική εμφάνισις τής πρωτεύουσας. Η άρχη τού συμφωφισμού τών όγκων εφαρμόζεται επιτυχώς άπο σειράς έτών εις όλας σχεδόν τας Ευρωπαϊκας μεγαλουπόλεις.



ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΥΠΟΔΕΙΞΕΙΣ

ΣΥΝΔΕΙΣΜΟΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ ΑΝΕΓΕΡΣΕΩΣ
ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Πρός
την Αξιότιμον Διευθυνσιν του Περιοδικού
«ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ»

ΘΕΜΑ: Αύθαιρετοι Κατασκευαί
και Κατεδαφίσεις αυτών.
Είναι γνωστόν ότι μεταπολεμικώς λόγω των δημιουργηθεισών ειδικών συνθηκών και του όξυτάτου στεγαστικού προβλήματος ανηγέρθησαν εντός και εκτός της πόλεως Θεσσαλονίκης χιλιάδες κτισμάτων, άτινα δέν ήσαν συμφωνία προς την εκάστοτε ισχύουσαν Πολεοδομικήν Νομοθεσίαν.

Τούτο προήλθε κυρίως: α) Έκ των επανειλημμένων μεταβολών της περί υψών και όρφων ισχυούσης νομοθεσίας εν τη πόλει της Θεσσαλονίκης. β) Έκ των άσφασιών των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. και των λοιπών Πολεοδομικών νομοθετημάτων, εκ του λόγου τούτου υπήρξαν πολλοίς παρερμηνείαι των διατάξεων τούτων και υπήρξαν πολυάριθμοι περιπτώσεις εις ός εδόθησαν παρά του Ύπουργείου δύο διαφορετικαί έρμηνείαι επί του ίδιου θέματος. γ) Έκ της ληψεως έπαιρκούς ειδικευμένου και πεπειραμένου προσωπικού παρά τῷ Πολεοδομικῷ Γραφείῳ Θεσσαλονίκης ώστε νά δίδωνται σωφείς, συγκεκριμέναι και όριστικαί οδηγίαι προς τούς κατασκευαστάς και νά ελέγχωνται αί κατασκευαί κατά την εκτέλεσίν των ώστε νά προλαμβάνωνται αί αύθαιρεσίαι.

Τό Πολεοδομικόν γραφείον έχει συντάξει μέχρι σήμερον, από έπταετίας, άνω των χιλίων (1.000) πρωτοκόλλων κατεδαφίσεως, τοιούτων κτισμάτων κριθέντων ότι ανηγέρθησαν κατά παράβασιν των Πολεοδομικών κανονισμών, πλείστα των όποιων κατοικούνται. Έκ των πρωτοκόλλων τούτων ή ύπηρεσία ουδέν μέχρι πρό τινος είχε εκτελέσει έπειδή άκριβώς άνεγνώριζεν άπαντας τούς άνωτέρω εκτιθέμενους λόγους, ύπάρχει δέ ρητή και

έπίσημος ύπόσχεσις του κ. Ύπουργου Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων ότι διά νόμου θά έρρυθμιζόντο αί υπερβάσεις αύται έπιβαλλομένων όπου συνέτρεχον λόγοι οικονομικών κυρώσεων.

Μάλιστα άναφέρομεν χαρακτηριστικώς, ότι ή ύπό του κ. Ύπουργου συσταθείσα έπιτροπή άπαρτισθείσα εκ των 3 διευθυντών του Ύπουργείου Οίκισμου, του Διευθυντού του Π.Γ.Θ., του Προέδρου του Τεχνικού Έπιμελητηρίου Θεσσαλονίκης και του Διευθυντού των Τεχνικών Ύπηρεσιών του Δήμου Θεσσαλονίκης διά την εξέτασιν των Πολεοδομικών θεμάτων της Θεσσαλονίκης, ειδικώς δέ διά τό θέμα των αύθαιρεσιών διαπιστώσασα ότι έχει δημιουργηθή κοινωνικό θέμα και έν όψει άποφασισθείσης νομοθετικής ρυθμίσεως του τρόπου αντιμετώπισεως των αύθαιρέτων οικοδομών γνωμοδοτεί: «Διά τας ήδη άποπερατωθείσας οικοδομάς ν' άνασταλή προσωρινώς πάλι αναγκαστικών μέτρον άρσεως οιασδήποτε παραβάσεως είτε των κειμένων Πολεοδομικών διατάξεων είτε της Οικοδομικής Άδείας».

Προκαλεί κατάκλιξιν ή ύπαναχώρησις τούτον του κ. Ύπουργου όσον και του Προϊσταμένου του Π.Γ.Θ., όστις προσυέγραψε τό πρακτικόν τούτο και άποροϋμεν διά την αφινδισαστικήν έναρξίν των κατεδαφίσεων.

Βεβαίως, ό Προϊσταμένος του Π.Γ.Θ. προς καθυσχασιν της άναστατώσεως κοινής γνώμης ίσχυρίζεται ότι πρόκειται περί δεκάδων μόνον κατοικουμένων αύθαιρέτων, ών διατάχθη ή κατεδαφίσις. Ο Ισχυρισμός ούτος είναι έν τη ουσία άναληθής διότι εκτός εκείνων διά τά όποία ή Ύπηρεσία κατ' αύθαιρετον έπιλογήν ή κατάπιν καταγγελλών συντάξεσ σχετικά Πρωτόκολλα, ύπάρχουν άνω των χιλίων (1.000) αύθαιρετα κτίσματα κατοικούμενα έντός της πόλεως και άνω των δέκα χιλιάδων (10.000) εκτός της πόλεως, τά όποία ή Ύπηρεσία ή άγνοεί ή σκοπίμως παρέβλεπεν.

Είναι φυσικόν ότι άπαντα τ' άνωτέρω θά καταγγελλοϋν παρά των πρώτων πληττομένων

και ούτω ή Ύπηρεσία Νόμφ θά είναι ύποχρεωμένη νά προβή εις την κατεδαφισιν τούτων.

Έν όψει άκριβώς της άνωτέρω καταστάσεως και του όξυτάτου κοινωνικού προβλήματος όπερ θά προκύψη, Έπιτροπή του συνδέσμου ήμών, παρουσιασθείσα πρό τινος εις τόν κ. Ύπουργόν Δημοσίων Έργων, έζήτησεν άφ' ενός μόν την άμεσον άναστολήν των κατεδαφίσεων, άφ' έτέρου την συστάσιν έπιτροπής εκ τούτων ύπαλλήλων προς διαπιστώσιν της έκτασεως των αύθαιρέτων, την μελέτην του ζητήματος και την όριστικήν του ρύθμισιν. Τό θέμα της κατεδαφίσεως των αύθαιρέτων κτισμάτων έν Θεσσαλονίκη, δέν άπασχολεεί μόνον τούς Έπιχειρηματίας Άνεγέρσεως Οικοδομών, αλλά και χιλιάδας οικογενειών, αί όποίαι διαμένουν εις τά υπό κατεδαφίσειν κτίσματα και οί όποίαι τελούν έν άπογνώσει.

Οί ένδιαφερόμενοι, αί όποίαι πληττονται κυρίως διά της άποφάσεως κατεδαφίσεως των οικοδομών των παρακονούνται και ύποστηρίζουν, ότι εις την εφαρμογήν του Νόμου έπρεπε νά ύπάρχη ίση μεταχείρισις δι' άπασαν την έπικράτειαν, θά έδει νά κατεδαφίζωνται αύθαιρετα κτίσματα και εις άλλας πόλεις της Ελλάδος και ουχι μόνον έν Θεσσαλονίκη, ιδιαιτέρως δέ εις την Άθήνα όπου ανηγέρθησαν αύθαιρέτως όχι μόνον μικρά κτίσματα και άποθήκαι εις τά δώματα ως συμβαίνει έν Θεσσαλονίκη, αλλά όλόκληρον όροφον πολυκατοικιών κατ' έπίσημον καταγγελίαν Άθηναϊκής εφημερίδος.

Τέλος έπειδή από της παρουσίσεως της προαναφερθείσης Έπιτροπής εις τόν κ. Ύπουργόν παρήλθεν άρκετός χρόνος άνευ αποτελέσματος τινος, άπευθυνόμεθα προς Ύμās παρακαλοϋντες όπως συνηγορήσχη διά την άμεσον άναστολήν των συνεχιζομένων κατεδαφίσεων και βοηθήσχη εις την όριστικήν ρύθμισιν του φλέγοντος τούτου κοινωνικού ζητήματος.

Μετά πάσης τιμής

Ο Πρόεδρος Γ. Γραμματικός
ΒΑΣ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ ΠΑΝ. ΡΕΤΖΕΠΗΣ

γιζομένης άμοιβής, καθώς και των έργολαβιών μέχρι 10% του συνολικού προϋπολογισμού.

Όλα αυτά και πολλά άλλα, τά όποία ό χώρος δέν μās έπιτρέπει νά αναφέρουμε, παραμένουν στην συνείδηση των Έλλήνων Τεχνικών Έπιστημόνων ως συνδεδεμένα με την δραστηριότητα της σημερινής Διοικήσεως του Τ.Ε.Ε., ιδιαίτερα δέ του Προέδρου της.

Πρέπει όμως νά τονίσουμε, ότι όποιαδήποτε θυσία και προσπάθεια ενός άτομου, όποια αξία και άν έχη, δέν άρκει για την σύντομη πραγματοποίηση των σκοπών μας.

Την δύναμη, την όποία διαθέτει σήμερα ό Τεχνικός Κόσμος όφείλουμε νά την μετατρέψουμε σε έργα. Αυτό είναι δυνατόν νά πραγματοποιηθή μόνον άν όλοι συσπειρωθούμε γύρω στην Διοίκηση του μοναδικού Οργανισμού μας, σε τρόπο που νά γίνη γνωστό σε όλους, ότι κάθε αίτημα του Τ.Ε.Ε., άποτελεί αξίωση όλων των Τεχνικών της Ελλάδος, οί όποιοι επιδιώκοντας την εκτιλήρωση των απαιτήσεών των θά παραμένουν πάντοτε ένωμένοι και θά επιμένουν άποφασιστικά στις άπόψεις τους. Σχετικά με την τελευταία αυτή άποψη όφείλουμε νά όμολογήσουμε, ότι σχεδόν όλοι μας κρατούμε έσφαλμένη τακτική. Πολύ συχνά, από λόγους

έντελώς άδικαιολόγητους, δίνουμε έμεις οί ίδιοι έπιχειρήματα που είναι άνακριβή για την καταπολέμηση των αιτημάτων του Τεχνικού Έπιμελητηρίου από τρίτους. Πολύ σπάνια εμφανίζομαστε ύποστηρίζοντας την ίδια άποψη και άκόμη σπανιότερα άποφασισμένοι πραγματικά νά την επιβάλλουμε.

Πρέπει ν' αντιληφθούμε ότι αυτό άποτελεί ένα από τούς κυριωτέρους λόγους για την μη άναγνώριση των Τεχνικών, ένω ταυτόχρονα οδηγεί στην έξασθένηση των προσπαθειών του Τ.Ε.Ε.

Η «Αρχιτεκτονική», όργανο επίσης του Τεχνικού Κόσμου, άντιλαμβάνεται ότι έχει καθήκον νά άντιταχθή σε άσκοπους και επικίνδυνους πειραματισμούς και δέν θά παραλείψη νά έισχύσει την Διοίκηση του Τ.Ε.Ε., σε κάθε προσπάθειά της, δεδομένου μάλιστα ότι ή σημερινή Διοίκηση του Τ.Ε.Ε., όχι μόνον χωρίς βοήθεια, αλλά και με προγραμματισμένη ή άκούσια άντίδραση πέτυχε ύπερ του Τεχνικού Κόσμου «τόσα» και «τέτοια» ώφέλη, ώστε νά είναι όλοφάνερο ότι με την βοήθεια όλων μας —όταν αυτή θά ύπάρξη— θά μπορέση σύντομα νά έξασφαλίση ύπερ του Τεχνικού Κόσμου την πλήρη έπιβολή όλων των δικαιών αιτημάτων του.

ΥΠΟΣΤΗΛΩΜΑΤΑ ΕΙΣ ΜΕΙΟΤΟΙΧΙΑΣ
ΟΠΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΙ ΣΤΟΙΛ

Συνάδελφος Πολιτικός Μηχανικός άπετάθη στην ύπηρεσία Οίκισμου διά τού Γ.Π.Α. με τό άκόλουθον έρώτημα:

Πρόκειται νά μελετήση άνέγερσιν μεγάρου γραφείων στην ύδόν Χαλκοκονδύλη, κοντά στην Πλατεία Λαυρίου. Τά άκραία ύποστήλωματα της οικοδομής και αί συνδέουσαι αϋτα δοκοί θά πρέπει, σύμφωνα με τις διατάξεις, νά έχουν την παρειά επί των μεσοτοιχιών και όχι νά φάνουν στον άξονα της μεσοτοιχίας. Για την παραλεύρως οικοδομη, επίσης υπό μελέτην άνεγέρσεως πολυκατοικίας, θά ίσχύση φυσικά τό ίδιο. Στην ύδόν Χαλκοκονδύλη όμως ύφίσταται στου 4.00 μ. Γεννάται λοιπόν τό έρώτημα πός θά στηριχθή ό μετά την κατεδαφίση προς άποκατάσταση της συνεχείας της στοάς εύρεθησόμενος έν αιώρησει μεσότοιχος, από της στάθμης της όροφής του ίσογειου και άνω, άφού σύμφωνα με τά ισχύοντα τούτον τό ύποστήλωμα όσον και αί συνδέουσαι αϋτα δοκοί θά είναι άπλώς έν επαφή με τόν μεσότοιχο.

Ο συνάδελφος ζητεί νά έπιτραπή τό ύποστήλωμα νά φθάση στον άξονα της μεσοτοιχίας με λάξευση της τελευταίας, πράγμα, που φυσικά θά ίσχύση και για τό διπλανό του. Έτσι τό θέμα τακτοποιείται και στατικά και αισθητικά (για τό τελευταίο αϋτό διαφορετικά θά έδημιουργείτο πείσος 0.50+0.70+0.50=1.70).

Τό άρμόδιο Ύπουργείο άπαντά άρνητικά και συνιστά μάλιστα ιδιαίτερη προσοχή στα Γ.Π.Α. για παρεμφερείς περιπτώσεις. Γιατί άραγε; Έμελέτησε τό έρώτημα καθόλου; Θά πρέπει νά τό έμελέτησε και μάλιστα έπι-

Σ Χ Ο Λ Ι Α

ΑΙ ΣΤΟΑΙ ΤΩΝ ΑΘΗΝΩΝ

Η ΑΠΟΤΜΗΣΙΣ ΤΩΝ ΓΩΝΙΩΝ

Διά τήν αντιμετώπισιν του δξυτάτου προβλήματος της κυκλοφορίας εις τήν πρωτεύουσαν...

Καθιερώθη εσχάτως διά διατάγματος συμπληρουντος τον...

Εν τούτοις, έχομεν βασικάς αντιρρήσεις ως προς τήν έκτασιν...

Εις διασταυρώσεις μάλιστα οδών με στοάς, όπως παραδείγμα...

Η τελική επιδίωξις του μέτρου είνε, ως προείπομεν, η διευκόλυνσις...

Από απόψεως δε σεβασμού της ιδιοκτησίας είναι ολέθριον...

Κατά τήν γνώμην ημών θα έπρεπε επί του προκειμένου να θεσπι...

Η Διεθνής Έκθεσις Βρυξελλών του 1958

ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟΝ

Η Έλλάς το παρελθόν έτος, έκλήθη υπό της Βελγικής Κυ...

Η Κυβέρνησις αναγνωρίζουσα τήν μεγίστην σημασίαν του...

Ο Καθηγητής κ. Κ. Κιτσίκης δι' επανειλημμένων διαβημάτων...

Μη είσακουσθείσης, εν τούτοις, τής συστάσεως του κ. Κ. Κι...

πρόσφατα

Ρετίτζο

μπαρ... Κ. Κ.

A) Εσωτερικά στοαί.

1. Χώροι χρησιμοποιούμενοι δια καταστήματα ή γραφεία επιτρέπεται όπως δέχονται φωτισμόν και αερισμόν εξ εσωτερικής κατασκευαζομένης υπό τους ακόλουθους όρους:

α) Αμφότερα τα άκρα της εσωτερικής στοάς θα εξικονούνται μέχρι των κοινοχρήστων εκτάσεων του οικισμού (οδών, πλατειών) ή των τυχόν προκηπίων (πρασιών). Η χρησιμοποίησις στοάς

προβλεπομένης κατά τα ως άνω δεν επιτρέπεται προ της καθ' όλον το μήκος κατασκευής αυτής. → ?

β) Το πλάτος της εσωτερικής στοάς να είναι τουλάχιστον ίσον προς το 1/10 του μήκους αυτής μετρουμένου εις τον άξονα της στοάς μη απαιτούμενου πάντως πλάτους μείζονος των 8 μέτρων ουδέ επιτρεπούμενου πλάτους ελάσσονος των 4 μέτρων. Εν περιπτώσει προεκτάσεως υφισταμένης αδιεξόδου στοάς μέχρις ότου αποκτήση διέξοδον προς κοινοχρήστον έκτασιν του οικισμού, το ελάχιστον πλάτος της προεκτάσεως ισούται προς τον μέσον όρον του ως άνω οριζομένου πλάτους και του πλάτους της υφισταμένης στοάς εφ' όσον το τελευταίον τούτο είναι μικρότερον του ως άνω οριζομένου. Εν περιπτώσει επεκτάσεως περισσοτέρων υφισταμένων αδιεξόδων στοών δια μιας στοάς εξικνουμένης μέχρι κοινοχρήστου χώρου, δια τον ανωτέρω υπολογισμόν του μέσου πλάτους λαμβάνεται υπ' όψιν εκ των υφισταμένων στοών η έχουσα το μεγαλύτερον μήκος.

γ) Το ελεύθερον ύψος της εσωτερικής στοάς υπό τας τυχόν εντός αυτής δοκούς δεν δύναται να είναι έλασσον των 4 μέτρων.

δ) Αι πάσης φύσεως προεξοχαί (λειτουργικαί, αρχιτεκτονικαί, κινηταί), ως και ανοίγματα καθόδου εντός του χώρου της στοάς απαγορεύονται.

2. Αι εσωτερικά στοαί δύναται να κατασκευασθούν είτε οικειοθελώς η συναινέσει πάντων των ιδιοκτητών των ακινήτων εφ' ων κατασκευάζεται αυτή, είτε και να επιβληθούν δια ΠΔ/τος δια λόγους κυκλοφοριακούς κατά την διαδικασίαν του άρθρου 3 του από 17.7.1923 ΝΔ. "περί σχεδίων πόλεων κλπ.", ως τούτο ισχύει σήμεραν.

3. Όπου κατασκευάζεται εσωτερική στοά κατά τας διατάξεις της παραγράφου Α' επιτρέπεται η κάλυψις αυτής εντός των υποχρεωτικών και προαιρετικών ακαλύπτων τμημάτων των οικοπέδων.

B) Εξωτερικά στοαί.

1. Όπου το ρυμοτομικόν σχέδιον προβλέπει την κατασκευήν εξωτερικών στοών αι προσόψεις των ισογείων των κτιρίων τοποθετούνται εσώτερον της γραμμής δομήσεως και εις βάθος ανάλογον προς το πλάτος των οδών.

α) Επί οδών πλάτους μέχρι 7,30 μέτρα εις βάθος 2,50 μέτρα.

β) Επί οδών πλάτους από 7,30 μέτρα μέχρι και 10,30 μέτρα εις βάθος 3 μέτρα.

γ) Επί οδών πλάτους από 10,30 μέτρα μέχρι και 14,30 μέτρα εις βάθος 3,50 μέτρα.

δ) Επί οδών πλάτους από 14,30 μέτρα μέχρι και 19,30 μέτρα εις βάθος 4 μέτρα.

ε) Επί οδών πλάτους από 19,30 μέτρα και άνω εις βάθος 4,50 μέτρα.

2. Εις περίπτωσιν οδού μη εχούσης σταθερόν πλάτος ως πλάτος οδού δια την εφαρμογήν του προηγουμένου εδαφίου Β1 λαμβάνεται το υπό των παραγράφων 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 24 του παρόντος καθοριζόμενον.

3. Ο αυτός περιορισμός του ως άνω εδαφίου Β1 αφορά και το υπόγειον μέχρι βάθους 3 μέτρων από της στάθμης του πεζοδρομίου.

4. Εντός του πλάτους της στοάς εν ισογείω απαγορεύεται οιαδήποτε οργανική προεξοχή των κτιρίων, ως και οιονδήποτε κτίσμα πλην των υποστηλωμάτων των στοών.

5. Το δάπεδον της στοάς κατασκευάζεται εν συνεχεία του πεζοδρομίου και με εγκαρσίαν κλίσιν το πολύ ίσην προς δύο επί ταις εκατόν (2%).

6. Εντός του πλάτους της στοάς εν υπογείω και μέχρι βάθους 3 μέτρων επιτρέπονται μόνον υποστηλώματα ουχι όμως και τα πέδιλα θεμελιώσεως αυτών.

7. Ο υπόγειος χώρος της στοάς διατίθεται δια την τοποθέτησιν διαφόρων εγκαταστάσεων κοινής εξυπηρητήσεως ως και εξόδων καταφυγίων. Δια Π.Δ) των εκδιδόμενων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων κανονίζονται αι λεπτομέρειαι και ο τρόπος χρησιμοποίησεως εν γένει του χώρου τούτου.

8. Όπου το σχέδιον προβλέπει την κατασκευήν στοών απαγορεύεται η τοπική κατάργησις αυτών.
9. Όπου το πλάτος της στοάς είναι μέχρι και 2,50 μέτρα η στοά κατασκευάζεται άνευ υποστηλωμάτων. Δια μεγαλύτερον πλάτος στοάς είναι δυνατή η κατασκευή αυτής άνευ υποστηλωμάτων μετά γνώμην της Επιτροπής Ενασκήσεως του Αρχιτεκτονικού Ελέγχου των κτιρίων.
10. Η ελαχίστη απόστασις των αξόνων των υποστηλωμάτων ορίζεται εις 3,00 μέτρα η δε διάστασις αυτών κατά διεύθυνσιν κάθετον προς την γραμμήν δομήσεως δεν επιτρέπεται να υπερβαίνη το 1/6 του πλάτους της στοάς.
11. Το ελεύθερον ύψος από της στάθμης του πεζοδρομίου μέχρι της κάτω επιφανείας των τυχόν κατασκευαζομένων δοκών εντός του πλάτους της στοάς ορίζεται κατ' ελάχιστον, δια μεν τας στοάς πλάτους 4 μ., 4,5 μ. και 5 μ. εις 4 μέτρα, δια δε τας στοάς πλάτους 2,5 μ., 3 μ. και 3,5 μ., εις 3,50 μέτρα.
12. Η κάτω επιφάνεια των εντός της στοάς και κατά μήκος της κυρίας όψεως του κτιρίου δοκών κατασκευάζεται εις την αυτήν στάθμην. Εις περίπτωσιν εντόνου κλίσεως της οδού η ως άνω επιφάνεια δύναται να κατασκευασθή βαθμιδωτή εις τρόπον ώστε εις ουδέν σημείον το κατά το εδάφιον 11 ελεύθερον ύψος γίνη μικρότερον των 3,50 μέτρων δια στοάν ύψους 4 μέτρων και των 3 μέτρων δια στοάν ύψους 3,50 μέτρων.
13. Τα υποστηλώματα των στοών τοποθετούνται επί της γραμμής δομήσεως. Επιτρέπεται κατά την κρίσιν της Αρχής δια λόγους αισθητικής εμφανίσεως η τοποθέτησις των υποστηλωμάτων εσώτερον της γραμμής δομήσεως το πολύ μέχρις 25 εκατοστών του μέτρου, ουδέποτε όμως εξώτερον της γραμμής δομήσεως.
14. Από της ισχύος του παρόντος, τυχόν υφιστάμενοι διατάξεις δια περιοχάς εις ας επιβάλλονται στοαί επιτρέπουσαι αύξησιν της επιφανείας όλων των ορόφων του κτιρίου ή και προώθησιν των εν εσοχή ορόφων των γωνιαίων κτιρίων καταργούνται.
15. Επί των υφισταμένων κτιρίων, εφ' ων επιβάλλονται μεν στοαί, πλην όμως δεν έχουν κατασκευασθή αύται, απαγορεύεται πάσα προσθήκη καθ' ύψος εφ' όσον απαιτείται ενίσχυσις του φέροντος οργανισμού εις οιαδήποτε θέσιν αυτού.
(Σ.Σ. Κατηργήθη δια της παρ. 30 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).
16. Διατηρούνται εν ισχύει αι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 και του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του από 5.9.1956 Β.Δ)τος "περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών και κατασκευής στοών".
Πάσα ετέρα διάταξις αφορώσα εις την κατασκευήν και διαμόρφωσιν των εξωτερικών στοών και των υπό ταύτας περιέχων το εδάφιον Β3 υπογείων καταργείται.
Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι κατά περιοχάς των οικισμών πλάτη και ύψη στοών εξακολουθούν ισχύουσαι.
(Σ.Σ. Η τέως παρ. 17 αριθμείται ήδη ως 16 δια της παρ. 31 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

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

"30. Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόστασις 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. Οψεις 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 όψεών 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 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."

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. τα 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

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 σύμβαση 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

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) 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 αυτό αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπογείου 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 σκίαστρα, 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 (PILLOTIS), 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 φθάσει τα 30 μ² για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ια) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17.

"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 πεζοδρόμους 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."

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 προστέλαση 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.

Οι § 1, 2, 3 είναι για απόφαση/βύληση των ενόικων όταν ίσχυ προβλεπτεί

δίνονται από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Η § 6. → είναι για πρόβλεψη δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων και χώρων για κήπους
και το ρυμοτομικό σχέδιο.

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 ενόικων 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. ελεγκτική

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 οικοπέδα 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.

Άρθρο 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 ανάπτυξη 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." 2 3

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

ΓΟΚ 55

Γ. Ως προς την ηχομόνωσιν.

Τας υπό των κειμένων ειδικών Κανονισμών απαιτούμενας εν ανυπαρξία δε τοιούτων και εφ' όσον κατά την κρίσιν της Αρχής, τα θεωρούμενα στοιχεία δεν εμφανίζουν ως αυταποδείκτους ικανοποιητικώς τας συνθήκας ηχομονώσεως, δέον η ηχομονωτική επάρκεια να αποδεικνύεται επί τη βάσει επιστημονικών μεθόδων γενικώς παραδεδεγμένων.

Από απόψεως ηχομονώσεως ελέγχονται.

α. Τα κτίρια ών οι χώροι διέπονται υπό των διατάξεων των αφορωσών την κατ' όροφον ιδιοκτησίαν.

β. Τα νοσοκομεία, ξενοδοχεία, και άσυλα ορφανοτροφεία, ευαγή ιδρύματα κ.τ.τ.

Θεμελιώσεις

Άρθρον 49.

1. Ο καθορισμός του ενδεδειγμένου τρόπου θεμελιώσεως και των διαστάσεων των θεμελίων, δέον να βασίζεται επί των δεδομένων του εδάφους. Εν ανάγκη (προκειμένου περί μεγάλου έργου επί εδάφους αγνώστου αντοχής) πρέπει να γίννηται συστηματική εδαφολογική έρευνα. Ο ενδιαφερόμενος δια την ανοικοδόμησιν οφείλει να παρέχη εις την Αρχήν παν στοιχείον ή πληροφορίαν σχετικώς προς το έδαφος (φύσις, αντοχή, υπόγεια ύδατα κλπ.) κατά τας ως άνω ερεύννας του.

2. Το βαθμός θεμελιώσεως των τοίχων του κτιρίου, οίπινες άπτονται κοινοχρήστων χώρων, δεν πρέπει να είναι μικρότερον των δύο και ήμισυ (2,50) μέτρων από της στάθμης του πεζοδρομίου έστω και αν τούτο δεν απαιτήτται δια λόγους αντοχής. Επιτρέπεται μικρότερον βάθος, όταν εκ λόγων αντοχής συγχωρείται τούτο : α. Εις διορόφους οικοδομάς ανεγειρομένας εις κώμας και εις την ύπαιθρον όπου δεν υφίσταται περίπτωσις σοβαρών εκσκαφών εις τους κοινοχρήστους χώρους.

β. Εις άς περιπτώσεις ο οικείος Δήμος ή Κοινότης ήθελε παράσχει προς τούτο έγγραφον άδειαν, βεβαιών εν αυτή ότι ο Δήμος δεν προβλέπει την κατασκευήν εν τη θέσει ταύτη υπογείων έργων απαιτούντων το ανωτέρω βάθος θεμελιώσεως της οικοδομής προς τον κοινόχρηστον χώροων.

3. Εις περίπτωσιν εκσκαφών δι υπογείους εγκαταστάσεις ισχύουν και εφαρμόζονται αναλόγως αι διατάξεις του άρθρου 71 ως προς την ασφάλειαν των οικοδομών, τον υπόχρεων δια την εκτέλεσιν των έργων εξασφαλίσεως αυτών κ.λπ.

Άρθρον 50.

1. Όπου υπό του παρόντος επιτρέπεται η οικοδόμησις μέχρι του γειτονικού ορίου, απαγορεύεται απολύτως η υπό του πρώτου οικοδομουντος υπέρβασις του ορίου τούτου τόσον υπέρ όσον και υπό την στάθμην του εδάφους. Τουναντίον δε επιβάλλεται η μέχρι του ορίου τούτου άφαισις διακένου τόσου, όσον και όπου επιτάσσει τούτο αντισεισμικός κανονισμός.

2. Το υλικον δομής και το πάχος των φερόντων τοίχων, ών η εξωτερική παρειά άπτεται η παράκειται κατά τα ανωτέρω του γειτονικού ορίου, δέον όπως πληρούν τας διατάξεις των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 48.

3. Επί των κατά τα ανωτέρω ανεγειρομένων εν επαφή με το γειτονικόν όριον ή παρά τούτο (περίπτωσις αντισεισμικών κατασκευών) τοίχων, απαγορεύεται η αναμόρφωσις οιονδήποτε ανοιγμάτων εξαιρέσει των υπό του παρόντος ρητώς επιτρεπομένων.

4. Εις ήν περίπτωσιν επί του γειτονικού ορίου υπάρχει τοίχος αποτελών στοιχείον της ομόρου οικοδομής θεωρούμενος ως μεσότοιχος κατά τας, προ του παρόντος ισχύουσας διατάξεις, απαγορεύεται η υπό του δεύτερου οικοδομουντος φόρτισις αυτού, αποκλειόμενης ακόμη και της, εκ του ίδιου βάρους του τυχόν υπερυψωθησομένου υπό του δεύτερου οικοδομουντος μέχρι του γειτονικού ορίου, φορτίσεως του υπάρχοντος παλαιού τοίχου.

5. Ο δεύτερος οικοδομών υποχρεούται όπως προεκβάλη μέχρι του γειτονικού ορίου προβόλους επαρκούς αντοχής, ώστε να δύνανται να φέρουν τον συμπληρωθησομενον μετά την τυχόν κατεδάφισιν μεσότοιχον.

6. Η άμέσως ανωτέρω υποχρέωσις επιβάλλεται ίνα εις περίπτωσιν τυχόν κατεδαφίσεως υπό του ομόρου γείτονος, του υπάρχοντος παλαιού τοίχου καταστή δυνατή εις τον εν επαφή προς τούτον οικοδομησαντα, η κατασκευή των τοιχωμάτων πληρώσεως, άτινα θα στηριχθούν επί των ως είρηται προβόλων.

ΓΟΚ 55

7. Κατόπιν συμφωνίας μεταξύ των ομόρων γειτόνων ιδιοκτητών, περιβαλλομένης τον τύπον του Συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφομένης κατά τας οικείας διατάξεις επιτρέπεται από της υποβολής ταύτης εις την αρμοδιαν επί της εφαρμογής των Πολεοδομικών Διατάξεων. Αρχήν μετά του οικείου πιστοποιητικού μεταγραφής, είτε η ανέγερσις κοινού τοίχου ικανού να φέρη τα φορτία αμφοτέρων των ομόρων οικοδομών, τα προκύπτοντα εκ της πλήρους καθ' ύψος και κατ' επιφάνειαν οικοδομικής εκμεταλλεύσεως αμφοτέρων, είτε η κατασκευή κοινού φέροντος σκελετού ικανού να παραλάβη τα ως άνω υπολογιζόμενα φορτία αμφοτέρων των οικοδομών. Οίκοθεν νοείται ότι εφ' όσον πρόκειται περί περιοχής ένθα ισχύουν αντισεισμικοί κανονισμοί, ο κοινός φέρων τοίχος ή ο κοινός φέρων σκελετός, πρέπει να πληρούν και τας διατάξεις των κανονισμών τούτων.

8. Ζητήματα εμφανιζόμενα επί προϋπαρχόντων της ισχύος του παρόντος μεσοτοιχών κρίνονται υπό των τακτικών Δικαστηρίων επί τη βάσει των προΐσχυσασών του παρόντος διατάξεων.

Τα Πολεοδομικά γραφεία, τα γραφεία Νομομηχανικών, Μηχανικών ως και πάσα άλλη Δημοσία Διοικητική Αρχή επιφορτισμένη με αρμοδιότητα και δικαιοδοσίαν επί της εφαρμογής των κειμένων Πολεοδομικών διατάξεων, ουδεμίαν έχουν αρμοδιότητα προς οιανδήποτε επέμβασιν ή επίλυσιν διαφορών, ιδιωτικής φύσεως, προκυπτουσών εκ της υπάρξεως μεσοτοιχών, εξαιρέσει των αφορωσών την άρσιν κινδύνου, κατά τας κειμενας διατάξεις, και την εφαρμογήν του παρόντος Κανονισμού.

Τήρησις κανόνων ασφαλείας των οικοδομών.

Άρθρον 51.

1. Η Αρχή δικαιούται να απαιτήση την εφαρμογήν παντός μέτρου, αναγκαίου κατά την κρίσιν της, προς εξασφάλισιν της τηρήσεως των κανόνων του παρόντος κεφαλαίου και των κατά το άρθρον 48 συναφών κανονισμών, ήτοι να απαιτήση την διενέργειαν δοκιμών παρά του οικοδομουντος προς έλεγchon ή και συνεχή παρακολούθησιν της ποιότητος της συνθέσεως και της αναλογίας των χρησιμοποιούμενων υλικών αναλόγως της εκάστοτε περιπτώσεως ή και την υποβολην σχετικών πιστοποιητικών παρ αυτής οριζομένων. Ωσαύτως δικαιούται να αξιώση όπως εις ωρισμενας στάσεις του έργου, παρ αυτής καθοριζομενας, διακοπή επί βραχύ χρονικόν διάστημα η εργασία (ουχι πέραν των 24 ωρών) και ειδοποιηθή αύτη εγκαίρως, ίνα προβή εις αυτοψίαν και έλεγchon, να προβαίνη εις δειγματοληψίαν προς έλεγchon και να απαιτή την διενέργειαν δοκιμαστικών φορτίσεων κατά του σχετικούς κανονισμούς ή τα παραδεδεγμένα υπό της επιστήμης κ.ο.κ.

Κατά την διενέργειαν κατεδαφίσεως ή απλώς εκσκαφών η Αρχή δικαιούται να απαιτήση την λήψιν παντός αναγκαίου μέτρου δια την ασφάλειαν του κοινού ή των εργαζόμενων (π.χ. την κατασκευήν περιφραγμάτων την αποφυγών αποτόμων κατεδαφίσεων μεγάλων μαζών κ.τ.τ.)

Εν πάση περιπτώσει δεν επιτρέπεται η χρήσις εντός πόλεων ή κώμης εκρηκτικών υλών προς διενέργειαν ανορύξεων ή κατεδαφίσεων άνευ προηγουμένης εγγράφου άδειας της αρμοδίας δια την χορήγησιν της άδειας εκτελέσεως τούτων Αρχής (Ιδιωτικά Έργα) ή της ασκουσης την επίβλεψιν εκτελέσεως αυτών.

2. Εφ' όσον δεν πρόκειται περί υφισταμένου, αλλά περί δυνητικού κινδύνου εκ προβλεπομένων εργασιών δομήσεως ή εκσκαφών (π.χ. προσθηκών, μετ/θμίσεων, κατεδαφίσεων, υποθεμελιώσεων κ.λπ.), ή τοιούτου εξ ενδεχομένης επιρροής απροόπτων ενεργειών, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούται προ πάσης επεμβάσεως της αρμοδίας Αρχής, να προβώσιν εις εξέτασιν των κτιρίων και του εδάφους υπό δύο ιδιωτών πολιτικών μηχανικών διπλωματούχων ανωτάτης σχολής και υποβάλωσιν εις ταύτην την σχετικην αυτών έκθεσιν.

Οικονομία υλικών.

Άρθρον 52.

1. Αι οικοδομαί επιβάλλεται να μελετώνται και να κατασκευάζονται κατά τρόπον εξασφαλίζοντα οικονομίαν των μη εγχωρίων ως και των ανεπαρκούς εγχωρίας παραγωγής υλικών, τηρουμένων πάντως των κανόνων ασφαλείας.

2. Η Αρχή δικαιούται να επιβάλη εντός των κανόνων ασφαλείας της κατασκευής την τήρησιν κανόνων στατικού υπολογισμού και τρόπον κατασκευής του φέροντος οργανισμού των δομικών έργων τοιούτων ώστε να επιτυγχάνεται η ως άνω οικονομία.

14. Από της ισχύος του παρόντος, τυχόν υφιστάμενοι διατάξεις δια περιοχάς εις ας επιβάλλονται στοαί επιτρέπεται αύξησιν της επιφανείας όλων των ορόφων του κτιρίου ή και προώθησιν των εν εσοχή ορόφων των γωνιαίων κτιρίων καταργούνται.

15. Επί των υφισταμένων κτιρίων, εφ' ων επιβάλλονται μεν στοαί, πλην όμως δεν έχουν κατασκευασθή αυτά, απαγορεύεται πάσα προσθήκη καθ' ύψος εφ' όσον απαιτείται ενίσχυσις του φέροντος οργανισμού εις οιαδήποτε θέσιν αυτού.

(Σ.Σ. Κατηργήθη δ α της παρ. 30 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

16. Διατηρούνται εν ισχύει αι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 και του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του από 5.9.1956 Β.Δ)τος "περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών και κατασκευής στοών".

Πάσα ετέρα διάταξις αφορώσα εις την κατασκευήν και διαμόρφωσιν των εξωτερικών στοών και των υπό ταύτας περιών το εδάφιον Β3 υπογείων καταργείται.

Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι κατά περιοχάς των οικισμών πλάτη και ύψη στοών εξακολουθούν ισχύουσαι.

(Σ.Σ. Η τέως παρ. 17 αρθμε τα ήδη ως 16 δ α της παρ. 31 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

ΑΡΘΡΟΝ-26

Τοίχοι παρά τα όρια των οικοπέδων Μεσοτόχοι

- Κατά την ανέγερσιν κτιρίων εν επαφή προς το κοινόν όριον των οικοπέδων κατασκευάζεται δι' έκαστον κτίριον ίδιος τοίχος εν επαφή προς το κοινόν όριον κείμενος εξ ολοκλήρου κατά το πάχος αυτού εντός του οικοπέδου του εφ' ου το κτίριον.
- Ο ως άνω κατασκευαζόμενος τοίχος έκαστου κτιρίου δέον όπως ανταποκρίνεται αφ' εαυτού προς τας απαιτήσεις της ηχομονώσεως και θερμομονώσεως.
- Κατά την ανέγερσιν κτιρίου εν επαφή προς έτερον υφιστάμενον όμορον κτίριον, του οποίου ο επί του κοινού ορίου τοίχος εκτείνεται κατά την έννοιαν του πάχους αυτού εκατέρωθεν του κοινού τούτου ορίου (μεσότοιχος) δεν επιτρέπεται η καθ' οιονδήποτε τρόπον έδρασις στοιχείων ή μεταβίβασις φορτίων του ανεγειρομένου κτιρίου επί του υπάρχοντος μεσοτοιχίου του τελευταίου τούτου δυναμένου να χρησιμοποιηθή μόνον ως τοίχου πληρώσεως.
- Εις περίπτωσιν προσθήκης ορόφου ή ορόφων υπό ενός των εκατέρωθεν του μεσοτοιχίου ιδιοκτητών, ούτος οφείλει να ανεγείρη, εν επαφή προς την παρειάν του τοίχου τούτου ίδιον φέροντα σκελετόν δια την ανάληψιν των φορτίων των προστιθεμένων ορόφων μη επιτρεπομένης της μεταβίβασεως φορτίων επί του μεσοτοιχίου.
- Εις αμφοτέρας τας περιπτώσεις των προηγουμένων 3 και 4 οσάκις το ανεγειρόμενον κτίριον υπερβαίνει το ύψος του υφισταμένου μεσοτοιχίου, ο ανεγείρων το κτίριον οφείλει να προεκβάλη μέχρι του κοινού ορίου στοιχεία του φέροντος σκελετού προς έδρασιν του εν επαφή προς το κοινόν όριον τοίχου.
- Απαγορεύονται αι κατακόρυφοι, οριζόντιοι ή λοξοί εντορμιαί, δια την εντοίχισιν υποστηλωμάτων, δοκών ή τοιχίων εξ ωπλισμένου σκυροδέματος εντός μεσοτοιχίου. Η εντοίχισις υποστηλωμάτων εις μανδροτοιχίους ή μεσοτοιχίους βοηθητικών παραρτημάτων επιτρέπεται. Επιτρέπεται επίσης όπως αποκόπτονται αι πέραν του ελαχίστου πάχους του μεσοτοιχίου τυχόν διαπλατύσεις εις το υπόγειον ή θεμελίωσιν και μόνο επί μήκους ίσου προς την διάστασιν τοποθετουμένου παρά τον τοίχον υποστηλώματος, εις τρόπον ώστε τούτο να εφάπτεται καθ' όλον αυτού το ύψος της εξωτερικής παρειάς του τοίχου, λαμβανομένης προνοιίας, όπως προς αποφυγήν μεταδόσεως φορτίων εις τον τοίχον τοποθετήται υλικόν μη επιτρέπον την άμεσον επαφήν του σκυροδέματος του υποστηλώματος προς τον τοίχον. Αποκοπή διαπλατυνσεων του

μεσοτοιχίου δια τοποθέτησιν οριζοντίων ή λοξών στοιχείων απαγορεύεται απολύτως.

7. Απαγορεύεται η κατεδάφισις μεσοτοιχίου οιαδήποτε κτιρίου άνευ συγκαταθέσεως των ιδιοκτητών των εκατέρωθεν αυτού κτιρίων ή των διαμερισμάτων αυτών μεταξύ των οποίων αντιστοιχεί ο προς κατεδάφισιν τοίχος. Η έναρξις της κατεδαφίσεως του μεσοτοιχίου, η διάρκεια ανακατασκευής αυτού, ο τρόπος αποφυγής της οχλήσεως των ενοίκων του όμορου κτιρίου, αι διάφοροι προστατευτικά κατά την διάρκειαν του έργου κατασκευαί αποτελούν αντικείμενον συμφωνίας μεταξύ των όμορων ιδιοκτητών. Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται η κατεδάφισις μεσοτοιχίων βοηθητικών παραρτημάτων ως και μανδροτοιχίων και άνευ συγκαταθέσεως των όμορων ιδιοκτητών. Η έναρξις της κατεδαφίσεως των τελευταίων τούτων δύναται να λάβη χώραν μετά παρέλευσιν 20 ημερών από της νομίμου κοινοποιήσεως της σχετικής εγγράφου ειδοποιήσεως υπό του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτου προς τον όμορον. Εις περίπτωσιν μεσοτοιχίου κριθέντος ετοιμορρόπου ο ως άνω περιορισμός δεν έχει εφαρμογήν".

(Σ.Σ. Η παρ. 7 του άρθ. 26 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 32 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

8. Αμφισβήτησις τυχόν της θέσεως του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών εν σχέσει προς τον υπό κατεδάφισιν τοίχον και εντεύθεν αμφισβήτησις του δικαιώματος κατεδαφίσεως τούτου δεν εμποδίζει την χορήγησιν αδείας προς κατεδάφισιν του τοίχου και κατασκευή νέου, της επιλύσεως της διαφοράς αποκειμένης εις τα αρμόδια δικαστήρια.

9. Επί τοίχων ανεγειρομένων εν επαφή προς το κοινόν όριον των ιδιοκτησιών ή επί τοίχων ανεγερθέντων εκατέρωθεν του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών κατά τας προϊσχυσάσας διατάξεις, απαγορεύεται η διάνοξις οιανδήποτε ανοιγμάτων. Ανοιγματα αντικείμενα προς την απαγόρευσιν ταύτην δεν κλείονται δια πράξεως της διοικήσεως αλλά κατόπιν δικαστικής αποφάσεως, εκτελουμένης κατά τας διατάξεις της πολιτικής δικονομίας".

ΑΡΘΡΟΝ-27

Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΣΥΝΕΧΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ Απαγόρευσις εφαρμογής του συστήματος εις νέα σχέδια.

Κατά την έγκρισιν ρυμοτομικών σχεδίων νέων οικισμών ή επεκτάσεων υφισταμένων σχεδίων δεν επιτρέπεται η θέσπισις του ασυνεχούς συστήματος δομήσεως.

ΑΡΘΡΟΝ-28

Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΣΥΝΕΧΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ Εφαρμογή του συστήματος εις ειδικάς περιπτώσεις

Επιτρέπεται η θέσπισις του ασυνεχούς συστήματος δομήσεως οσάκις πρόκειται περι οργανωμένης δομήσεως κατ' εφαρμογήν στεγαστικών προγραμμάτων εκτελουμένων υπό του Κράτους ή οιανδήποτε εξουσιοδοτημένων φορέων βάσει ειδικής μελέτης καθορισούσης τας αποστάσεις των κτιρίων από των πλαγιών και οπισθίων ορίων των οικοπέδων αναλόγως του ύψους αυτών.

"Επιτρέπεται επίσης η θέσπισις του ασυνεχούς συστήματος δομήσεως εις περιοχάς εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή εντασσομένας το πρώτον εις εγκεκριμένον σχέδιον, εφ' όσον το 1/4 τουλάχιστον των οικοπέδων οικοδομικού τετραγώνου έχει οικοδομηθή βάσει του ως άνω συστήματος".

(Σ.Σ. Το εντός ... εδάφ. προσετέθη με το άρθ. 11 παρ. 2 του Ν-720/74 (ΦΕΚ 297/Α/6-10-77).

ΑΡΘΡΟΝ-29

Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΣΥΝΕΧΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ Διατήρησις ισχύος του συστήματος

'Όπου εφαρμόζεται το ασυνεχές σύστημα είτε θεσπισθέν υπό σχετικών διατάξεων, είτε προκύψαν λόγω ρυμοτομήσεως των προκηπίων (πρασίων) των οικοπέδων του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος δομήσεως προς διεύρυνσιν οδικών αρτηριών το σύστημα τούτο εξακολουθεί εφαρμοζόμενον.

ΑΡΘΡΟΝ-30

Άρθρο 17: (Προστασία της ιδιοκτησίας, απαλλοτρίωση)

1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

**2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσηκόντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμεο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο.

Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό. Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου.

3. Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμεου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.

**4. Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να υποχρεωθεί κατά την κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξη της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος. Νόμος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 94, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις που σχετίζονται με απαλλοτρίωση, καθώς και την κατά προτεραιότητα διεξαγωγή των σχετικών δικών. Με τον ίδιο νόμο μπορεί να ρυθμίζεται ο τρόπος με τον οποίο συνεχίζονται εκκρεμείς δίκες.

Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη.

Προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας είναι δυνατόν, με ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγύησης υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης, όπως νόμος ορίζει. Η δεύτερη πρόταση του πρώτου εδαφίου εφαρμόζεται αναλόγως και στις περιπτώσεις αυτές.

Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως.

Η αποζημίωση δεν υπόκειται, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.

5. Νόμος ορίζει τις περιπτώσεις υποχρεωτικής ικανοποίησης των δικαιούχων για την πρόσοδο, την οποία έχασαν από το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε έως το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης.

6. Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος καθορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί.

7. Νόμος μπορεί να ορίσει ότι για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, οργανισμών κοινής ωφέλειας και δημόσιων επιχειρήσεων, επιτρέπεται να διανοιχθούν υπόγειες σήραγγες στο επιβαλλόμενο βάθος, χωρίς αποζημίωση, υπό τον όρο ότι δεν θα παραβλάπεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου.

*** Με δύο αστερίσκους δηλώνονται τα σημεία της Αναθεώρησης που αναγράφονται στο Ψήφισμα της 6ης Απριλίου 2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής των Ελλήνων*

Άρθρο 17: (Προστασία της ιδιοκτησίας, απαλλοτρίωση)

1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

**2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο.

Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό. Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου.

3. Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.

**4. Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να υποχρεωθεί κατά την κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξη της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος. Νόμος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 94, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις που σχετίζονται με απαλλοτρίωση, καθώς και την κατά προτεραιότητα διεξαγωγή των σχετικών δικών. Με τον ίδιο νόμο μπορεί να ρυθμίζεται ο τρόπος με τον οποίο συνεχίζονται εκκρεμείς δίκες.

Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη.

Προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας είναι δυνατόν, με ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγύησης υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης, όπως νόμος ορίζει. Η δεύτερη πρόταση του πρώτου εδαφίου εφαρμόζεται αναλόγως και στις περιπτώσεις αυτές.

Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως.

Η αποζημίωση δεν υπόκειται, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.

5. Νόμος ορίζει τις περιπτώσεις υποχρεωτικής ικανοποίησης των δικαιούχων για την πρόσοδο, την οποία έχασαν από το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε έως το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης.

6. Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος καθορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί.

7. Νόμος μπορεί να ορίσει ότι για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, οργανισμών κοινής ωφέλειας και δημόσιων επιχειρήσεων, επιτρέπεται να διανοιχθούν υπόγειες σήραγγες στο επιβαλλόμενο βάθος, χωρίς αποζημίωση, υπό τον όρο ότι δεν θα παραβλάπεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου.

*** Με δύο αστερίσκους δηλώνονται τα σημεία της Αναθεώρησης που αναγράφονται στο Ψήφισμα της 6ης Απριλίου 2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής των Ελλήνων*



01000170602010012



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 17

6 Φεβρουαρίου 2001

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2882

Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο πρώτο

Κυρώνεται ο "Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων", ο οποίος συντάχθηκε από την "Επιτροπή για την κατάρτιση τελικού σχεδίου Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων", που συγκροτήθηκε σύμφωνα με την 0.536/273/21.10.1982 (ΦΕΚ 837 Β'/22.1.1982) κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Οικονομικών και την παράγραφο 1 του άρθρου 82 του ν. 1416/1984 (ΦΕΚ 18 Α'), με την 1128552/1527/Α0006/ 11.12.1997 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκε με την 1026328/647/Α0006/ 24.2.1998 απόφαση του ίδιου Υπουργού και ο οποίος έχει ως ακολούθως:

"ΚΩΔΙΚΑΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΚΗΡΥΞΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Άρθρο 1

Τρόπος κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

1. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου, καθώς και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε βάρος αυτού, εφόσον επιτρέπεται από το νόμο, για δημόσια ωφέλεια, κηρύσσεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού. Η απόφαση εκδίδεται μετά από εισήγηση της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού.

Η κατά τα ανωτέρω αρμοδιότητα του Γενικού Γραμματέα για κήρυξη της απαλλοτρίωσης καταλαμβάνει:

α. Όλα τα έργα που έχουν ενταχθεί στο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) και έχουν χρηματοδοτηθεί από την αντίστοιχη ΣΑΕΠ, ανεξαρτήτως εμβαδού της καταλαμβανόμενης έκτασης, πλην των έργων που αφορούν το Εθνικό Οδικό Δίκτυο που έχει χαρακτηριστεί Διευρωπαϊκό ή ανήκουν σε προστατευόμενες από το νόμο, από διεθνείς ή από άλλες διακρατικές συμφωνίες περιοχές.

β. Τα έργα που δεν έχουν ενταχθεί στο Π.Ε.Π., εφόσον η προς απαλλοτρίωση έκταση είναι μικρότερη των 100.000 τετραγωνικών μέτρων.

Εάν η έκταση είναι μεγαλύτερη από 100.000 τετραγωνικά μέτρα, η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, οι οποίοι είναι αρμόδιοι και για τυχόν συμπληρωματικές απαλλοτριώσεις ανεξαρτήτως εμβαδού. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Οικονομικών, δύναται να αυξάνεται το όριο της εδαφικής έκτασης του εδαφίου αυτού.

Η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμοζέται και σε περιπτώσεις κατά τις οποίες, λόγω των ιδιοτεροτήτων του έργου, ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας, με αιτιολογημένη εισήγησή του, παραπέμπει το ζήτημα κήρυξης της απαλλοτρίωσης στον Υπουργό Οικονομικών.

Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλης σημασίας, κατά την κρίση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, η απαλλοτρίωση δύναται να κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

2. Η απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η απαλλοτρίωση θεωρείται ότι κηρύχθηκε από τη δημοσίευση αυτή.

3. Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας αποστέλλει στο Υπουργείο Οικονομικών και στο αρμόδιο εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργείο αντίγραφο της απαλλοτριωτικής πράξης και δύο αντίτυπα του οικείου κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα.

4. Αντίγραφο της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης διαβιβάζεται από την αρχή που την εξέδωσε στον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών για να ενεργήσει την οικεία καταχώριση.

Άρθρο 2

Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου

1. Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας ή, κατά περίπτωση, ο αρμόδιος εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργός δύναται, αντί της κατά το άρθρο 1 αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Δημοσίου, να προβαίνει στην απευθείας εξαγορά του ακινήτου. Η εξαγορά αυτή δύναται να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, πάντως όμως μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης. Η εξαγορά γίνεται με τίμημα που καθορίζει η εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15.

Κατά τη σύναψη της σχετικής σύμβασης το Δημόσιο εκπροσωπείται από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας ή, κατά περίπτωση, από τον αρμόδιο Υπουργό, οι οποίοι δύναται να εξουσιοδοτήσουν εγγράφως για την υπογραφή αυ-

Η περίπτωση του Ο.Τ. 66018

Διπλωματική Εργασία

Τεύχος 2

Φοιτήτρια

Χαρά Στεργίου

Επιβλέπων Καθηγητής
Αριστείδης Αντωνάς

Περιεχόμενα

Το παρόν τεύχος αποτελεί μια προσπάθεια μετεγγραφής όσων μελετήθηκαν κατά την έρευνα σχετικά με το Ο.Τ. 66018. Αποτελεί μια γραφιστική και νοηματική μεταφορά των κύριων σημείων στα οποία εστιάζεται το ενδιαφέρον της μελέτης και τα οποία αριθμητικά είναι τα εξής: 1. μεσότοιχοι, 2. οι στοές, 3. δημοσιεύσεις της εποχής, 4. η σημασία της ιδιοκτησίας που θίγεται, 5. η μελέτη της κατεδάφισης.

ΜΕΣΟΤΟΙΧΟΙ

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός(ΓΟΚ)

1955 / Άρθρο 50 / Τοίχοι παρά τα Όρια των Οικοπέδων: 1. Όπου υπό του παρόντος

επιτρέπεται η οικοδόμησις μέχρι του γειτονικού ορίου, **απαγορεύεται** απολύτως **η υπό του πρώτου οικοδομουντος υπέρβασις του ορίου**

τούτου τόσον υπέρ όσον και υπό την στάθμην του εδάφους. Τουναντίον δε επιβάλλεται η μέχρι του ορίου τούτου άφεις διακένου τόσου, όσον και όπου επιτάσσει τούτο αντισεισμικός κανονισμός. 2. Το υλικον δομής και το πάχος των φερόντων τοίχων, **ών η εξωτερική παρειά άπτεται η παράκειται κατά τα ανωτέρω του γειτονικού ορίου**, δέον όπως πληρούν τας διατάξεις των παρ.1,2 και 3 του άρθρου 48. 3. Επί των κατά **τα ανωτέρω ανεγειρομένων εν επαφή με το γειτονικόν όριον ή παρά τούτο**(περίπτώσις αντισεισμικών κατασκευών) τοίχων, απαγορεύεται η αναμόρφωσις οιονδήποτε ανοιγμάτων εξαιρέσει των υπό του παρόντος ρητώς επιτρεπομένων. 4. Εις ήν περίπτωσιν επί του γειτονικού ορίου υπάρχει τοίχος αποτελών στοιχειον της ομόρου οικοδομής θεωρούμενος ως μεσότοιχος κατά τας, προ

του παρόντος ισχύουσας διατάξεις, **απαγορεύεται η υπό του δεύτερου οικοδομουντος φόρτισις αυτού,**

αποκλειόμενης ακόμη και της, εκ του ίδιου βάρους του τυχόν υπερυψωθησομενου υπό του δεύτερου οικοδομουντος μέχρι του γειτονικού ορίου, φορτίσεως του υπάρχοντος παλαιού τοίχου. 5. Ο δεύτερος οικοδομών υποχρεούται όπως προσεκβάλη μέχρι του γειτονικού ορίου προβόλους επαρκούς αντοχής, **ώστε να δύνανται να φέρουν τον συμπληρωθησομενον μετά την τυχόν κατεδάφισιν μεσότοιχον.** 6. Η αμέσως ανωτέρω υποχρέωσις επιβάλλεται ίνα **εις περίπτωσιν τυχόν κατεδαφίσεως** υπό του ομόρου γείτονος, του υπάρχοντος παλαιού τοίχου καταστή δυνατή

η κατασκευή των τοιχωμάτων πληρώσεως, άτινα θα στηριχθούν επί των ως είρηται προβόλων. 7.

Κατόπιν συμφωνίας μεταξύ των ομόρων γειτόνων ιδιοκτητών, περιβαλλομένης τον τύπον του Συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφομένης κατά τας οικείας διατάξεις επιτρέπεται από της υποβολής ταύτης εις την αρμοδιαν

επί της εφαρμογής των Πολεοδομικών Διατάξεων. Αρχήν μετά του οικείου πιστοποιητικού μεταγραφής, **είτε η**

ανέγερσις κοινού τοίχου ικανού να φέρη τα φορτία αμφοτέρων των ομόρων οικοδομών, τα προκύπποντα εκ

της πλήρους καθ ύψος και κατ' επιφάνειαν οικοδομικής εκμεταλλεύσεως αμφοτέρων, **είτε η κατασκευή κοινού φέροντος σκελετού** ικανού να παραλάβη τα

ως άνω υπολογιζόμενα φορτία αμφοτέρων των οικοδομών. Οίκοθεν νοείται ότι εφ όσον πρόκειται περί περιοχής ένθα ισχύουν αντισεισμικοί κανονισμοί, ο κοινός φέρων τοίχος ή ο κοινός φέρων σκελετός, πρέπει να πληρούν και τας διατάξεις των κανονισμών τούτων. 8. Ζητήματα εμφανιζόμενα επί προϋπαρχόντων της ισχύος του παρόντος μεσοτοίχων κρίνονται υπό των τακτικών Δικαστηρίων επί τη βάσει των προΐσχυσασών του παρόντος διατάξεων. Τα Πολεοδομικά γραφεία, τα γραφεία Νομομηχανικων, Μηχανικών ως και πάσα άλλη Δημοσία Διοικητική Αρχή επιφορτισμένη με αρμοδιότητα και δικαιοδοσίαν επί της εφαρμογής των κειμένων Πολεοδομικών διατάξεων,

ουδεμίαν έχουν αρμοδιότητα προς οιανδήποτε επέμβασιν ή επίλυσιν διαφορών, ιδιωτικής φύσεως, προκυπτουσών εκ της υπάρξεως μεσοτοίχων,εξαιρέσει των αφορωσών την άρσιν κινδύνου, κατά τας κειμενας διατάξεις, και την εφαρμογήν του παρόντος Κανονισμού.

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός(ΓΟΚ) **1973** / Άρθρο 26 / Τοίχοι παρά τα

Όρια των Οικοπέδων: 1. Κατά την ανέγερσιν κτιρίων εν επαφή προς το κοινόν όριον των οικοπέδων **κατασκευάζεται δι' έκαστον κτίριον ίδιος τοίχος εν επαφή προς το κοινόν όριον** κείμενος εξ ολοκλήρου κατά το πάχος αυτού εντός του οικοπέδου του εφ' ού το κτίριον. 2. Ο ως άνω κατασκευαζόμενος τοίχος εκάστου κτιρίου δέον όπως ανταποκρίνεται αφ' εαυτού προς τας απαιτήσεις της ηχομονώσεως και θερμομονώσεως. 3. Κατά την ανέγερσιν κτιρίου εν επαφή προς έτερον υφιστάμενον όμορον κτίριον, του οποίου ο επί του κοινού ορίου τοίχος εκτείνεται κατά την έννοιαν του πάχους αυτού εκατέρωθεν του κοινού τού-

του ορίου (μεσότοιχος) **δεν επιτρέπεται η καθ' οιονδήποτε τρόπον έδρασις στοιχείων ή μεταβίβασις φορτίων του ανεγειρομένου κτιρίου επί του υπάρχοντος μεσοτοίχου** του τελευταίου τούτου **δυναμένου να χρησιμοποιηθή μόνον ως τοίχου πληρώσεως.** 4. Εις περίπτωσιν προσθήκης ορόφου ή ορόφων υπό ενός των εκατέρωθεν του μεσο-

τοίχου ιδιοκτητών, ούτος **οφείλει να ανεγείρη,** εν επαφή προς την παρειάν του τοίχου τούτου **ίδιον φέροντα σκελετόν δια την ανάληψιν των φορτίων των προστιθεμένων ορόφων** μη επιτρεπομένης της μεταβίβασεως φορτίων επί του μεσοτοίχου. 5. Εις αμφοτέρας τας περιπτώσεις των προηγουμένων 3 και 4 **οσάκις το ανεγειρόμενον κτίριον υπερβαίνει το ύψος του υφισταμένου μεσοτοίχου,** ο ανεγείρων το κτίριον οφείλει να προεκβάλη

μέχρι του κοινού ορίου στοιχεία του φέροντος σκελετού προς έδρα-σιν του εν επαφή προς το κοινό όριον τοίχου. 6. Απαγορεύονται αι κατακόρυφοι, οριζόντιοι ή λοξοί εντορμιαί, δια την εντοίχισιν υποστηλωμάτων, δοκών ή τοιχίων εξ ωπλισμένου σκυροδέματος εντός μεσοτοίχου. υποστηλωμάτων, δοκών ή τοιχίων εξ ωπλισμένου σκυροδέματος εντός μεσοτοίχου. Η εντοίχισις υποστηλωμάτων εις μανδροτοίχους ή μεσοτοίχους βοηθητικών παραρτημάτων επιτρέπεται. Επιτρέπεται επίσης όπως αποκόπτω-νται αι πέραν του ελαχίστου πάχους του μεσοτοίχου τυχόν διαπλάτυνσεις εις το υπόγειον ή θεμελίωσιν και μόνο επί μήκους ίσου προς την διάστασιν τοποθετουμένου παρά τον τοίχον υποστηλώματος, εις τρόπον ώστε τούτο να

εφάπτεται καθ'όλον αυτού το ύψος της εξωτερικής παρειάς του τοίχου, λαμβανομένης προνοίας, **όπως προς αποφυγήν μεταδόσεως φορτίων εις τον τοίχον τοποθετήται υλικόν μη επιτρέ-πον την άμεσον επαφήν του σκυροδέμα-τος του υποστηλώματος προς τον τοίχον.**

Αποκοπή διαπλάτυνσεων του μεσοτοίχου δια τοποθέτησιν οριζοντίων ή λοξών στοιχείων απαγορεύεται απολύτως. 7. Απαγορεύεται η κατεδάφισις μεσοτοίχου οιοιδήποτε κτιρίου άνευ συγκαταθέσε-ως των ιδιοκτητών των εκατέρωθεν αυτού κτιρίων ή των διαμερισμάτων αυτών μεταξύ

των οποίων αντιστοιχεί ο προς κατεδάφισιν τοίχος. Η έναρξις της κατεδαφίσεως του μεσοτοίχου, η διάρκεια ανακατασκευής αυτού, ο τρόπος αποφυγής της οχλήσεως των ενοίκων του ομόρου κτιρίου, αι διάφοροι προστατευτικά κατά την διάρκειαν του έργου κατασκευαί αποτελούν

αι διάφοροι προστατευτικά κατά την διάρκειαν κατασκευαί **αποτελούν αντικεί-μενον συμφωνίας μεταξύ των ομόρων ιδιοκτητών.** Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται η κατεδάφισις μεσοτοιχων βοηθητικών παραρτημάτων

ως και μανδροτοιχων και άνευ συγκαταθέσεως των ομόρων ιδιοκτητών. Η έναρξις της κατεδαφίσεως των τελευταίων τούτων δύναται να λάβη χώραν μετά παρέλευσιν 20 ημερών από της νομίμου κοινοποιήσεως της σχετικής εγγρά-φου ειδοποιήσεως υπό του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτου προς τον όμορον. Εις περίπτωσιν μεσοτοίχου κριθέντος ετοιμορρόπου ο ως άνω περιορισμός δεν έχει εφαρμογήν». 8. Αμφισβήτησις τυχόν της θέσεως του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών εν σχέσει προς τον υπό κατεδάφισιν τοίχον και εντεύθεν αμφισβήτησις του δικαιώματος κατεδαφί-σεως τούτου δεν εμποδίζει την χορήγησιν αδειας προς κατεδάφισιν του τοίχου και κατασκευή νέου, της επιλύσεως της διαφοράς αποκειμένης εις τα αρμόδια δικαστήρια. 9. Επί τοίχων ανεγειρομένων εν επαφή προς το κοινό όριον των ιδιοκτησιών ή επί τοίχων ανεγερθέντων εκατέρωθεν του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών κατά τας προϊσχυσάσας διατάξεις, απαγορεύεται η διάνοιξις οιωνδήποτε ανοιγμάτων. Ανοιγματα αντικείμενα προς την απαγόρευσιν ταύτην δεν κλείονται δια πράξεως της διοικήσεως αλλά κατόπιν δικαστικής αποφάσεως, εκτελουμένης κατά τας διατάξεις της πολιτικής δικονομίας.

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός(ΓΟΚ) **1989** /Άρθρο 10 / Τοίχοι στα Όρια των Οικοπέδων – Μεσότοιχοι – Περιφράγματα: 1. Κατά την ανέγερση κτιρίων σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων **κατασκευάζεται για κάθε κτίριο ξεχωριστός τοίχος**

σε επαφή προς το κοινό τους όριο και με όλο το πάχος εντός του οικοπέδου του ανεγειρομένου κτιρίου. Ο καθένας από τους πιο πάνω τοίχους είναι εξωτερικός τοίχος του κάθε κτιρίου και πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του κανονισμού αυτού. 2.1. Ειδικά όταν κατασκευάζεται κτίριο σε υποστυλώματα (PILOTIS) με την έννοια της παρ.Ι Βι του άρθ.7 του Ν-1577/85 σε επαφή με το κοινό όριο, δεν είναι υποχρεωτική η κατασκευή του τοίχου της παρ.1 στη θέση της PILOTIS. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να κατασκευάζεται περίφραγμα. 2.2. Στην περίπτωση που κατασκευάζεται ημιυπαίθριος χώρος σε επαφή με το κοινό όριο όμορων οικοπέδων επιβάλλεται η κατασκευή του τοίχου της παρ.1. 2.3. Στην πε-ρίπτωση που κατασκευάζεται εξώστης σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων δεν επιβάλλεται η κατασκευή του τοίχου της παρ.1. 3. Μεσότοιχος είναι ο εξωτερικός τοίχος κτιρίου ή ο τοίχος περι-φράγματος που βρίσκεται κατά μήκος και πάνω στο κοινό όριο ομόρων οικοπέδων

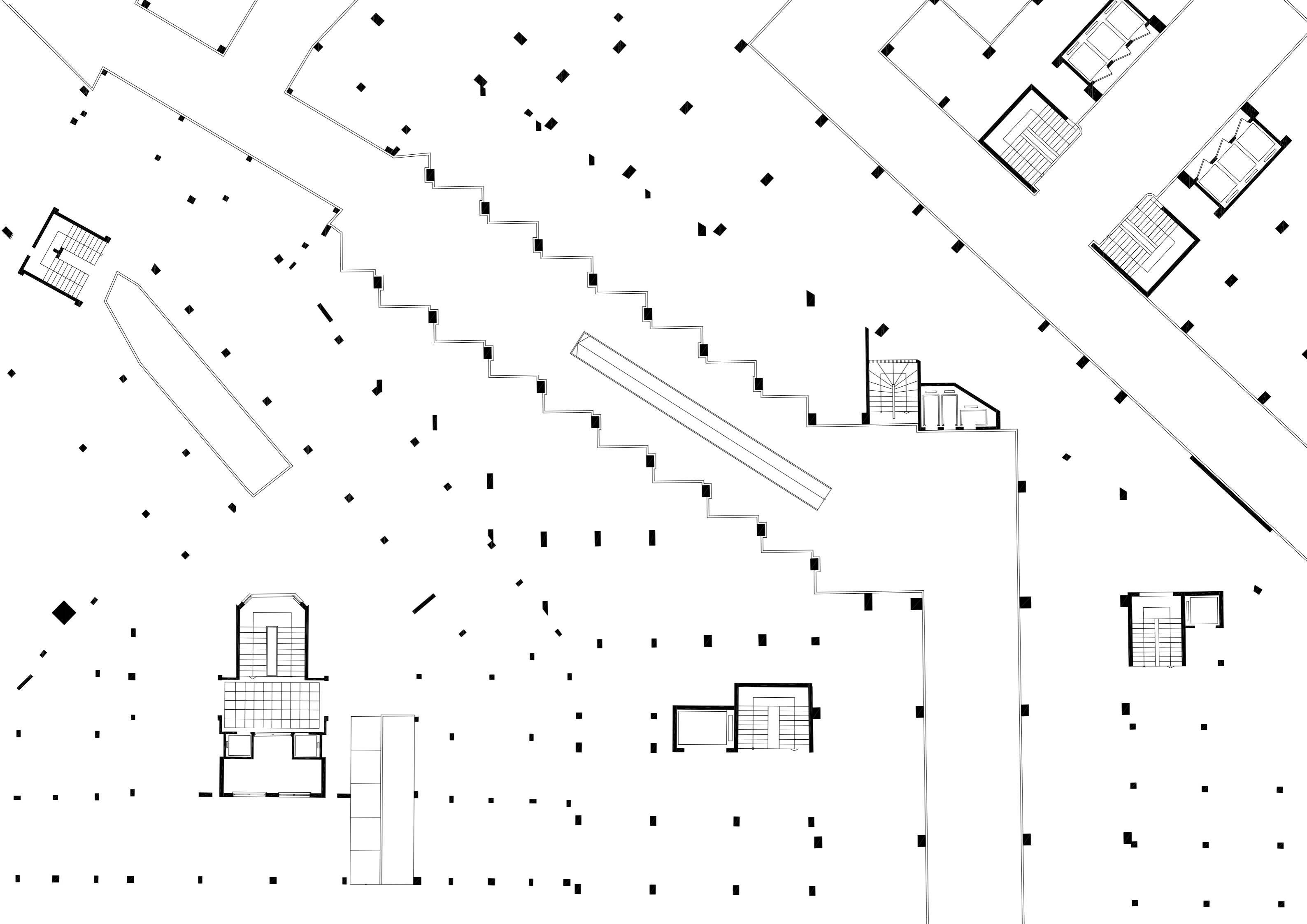
και καταλαμβάνει χώρο και από τα δύο οικόπεδα. 4. Η κατασκευή μεσότοιχων στα κτίρια απαγορεύεται. 5. Μεσότοιχοι κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί πριν τις 30.9.55 απαγορεύεται να κατεδαφιστούν χωρίς τη συγκατάθεση των ιδιοκτητών των κτιρίων. Οι μεσότοιχοι που δεν κατεδαφίζονται ενσωματώνονται στο υπό ανέγερση κτίριο ή σε τμήμα του κτιρίου σε περίπτωση προσθήκης. Κατά την ανέγερση κτιρίου σε επαφή με διατηρούμενο μεσότοιχο ή προσθήκη σε κτίριο που περιλαμβάνει μεσότοιχο,

δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση φορτίων σ' αυτόν με οποιοδήποτε τρόπο. «Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου ισχύουν με την επιφύλαξη της παρ.3.6 του Αρθ-5 του Κανονισμού αυτού, που αναφέρεται στο σεισμικό αρμό». (Σ.ΣΤο εντός «...»εδάφιο προσετέθη με την Αποφ-10256/1926/97 ΦΕΚ-329/21-4-97) 6. Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου σε επαφή με το κοινό όριο, έστω και χωρίς την συγκατάθεση του

όμορου ιδιοκτήτη, αλλά με την υποχρέωση λήψης των αναγκαίων μέτρων προστασίας **επιτρέπεται η κατεδάφιση μεσότοιχων βοηθητικών παραρτημάτων που δεν κατοικούνται καθώς και τοίχων περιφραγμάτων.** Η κατε-δάφιση των κατασκευών αυτών αρχίζει 20 ημέρες μετά τη σχετική νόμιμη ειδοποίηση προς τον ιδιοκτήτη τους. Σε περίπτωση μεσότοιχου επικινδύνως ετοιμορρόπου δεν εφαρμόζεται η παραπάνω διαδικασία, αλλά οι διατάξεις περί επικινδύνων κτιρίων. 7. Τα περιφράγματα τα οποία κατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ.18 του Ν-1577/ 85 τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των ομόρων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Όταν τα περιφράγματα κατασκευάζονται στο πρόσωπο του οικοπέδου τοποθετούνται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου. Όταν τα περιφράγματα κατασκευάζονται παρά το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων μπορούν να τοποθετούνται εξ ολο-

κλήρου εντός του οικοπέδου ή εκατέρωθεν του κοινού ορίου με συμφωνία των ομόρων ιδιοκτητών. **Τα ίδια ισχύουν και στην περίπτωση που το περίφραγ-μα είναι συγχρόνως και τοίχος αντιστήριξης.** Όταν το περίφραγμα τοποθετείται εκατέρωθεν του κοινού ορίου μπορεί να κατασκευαστεί από οποιοδήποτε υλικό και

με οποιοδήποτε πάχος κατόπιν κοινής συμφωνίας των ομόρων ιδιοκτητών. 8. Σε περίπτωση που αμφισβητείται η θέση του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών σε σχέ-ση με τον υπάρχοντα μεσότοιχο, δεν απαγορεύεται η χορήγηση άδειας κατεδάφισης του μεσότοιχου και κατασκευή νέου τοίχου. Η επίλυση της διαφοράς ανήκει στα αρμόδια δικαστήρια. 9. Στους μεσότοιχους και τους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου που ανεγείρονται σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών απαγορεύεται η διάνοιξη ανοιγμάτων. 10. Ανοιγ-ματα που προϋπήρχαν του ΝΔ/τος 8/1973 και αντιβαίνουν στην απαγόρευση της προηγούμενης παραγράφου δεν κλείνονται με πράξη της διοίκησης, αλλά ύστερα από δικαστική απόφαση, που εκτελείται σύμφωνα με τις διατάξεις της πολιτικής δικονομίας».



ΣΤΟΕΣ Βασιλικό Διάταγμα 05-09-1956 1956 / Περί τροποποίησης του σχεδίου Αθηνών και κατασκευής στοών / Άρθρο 11: Εγκρίνουμε την τροποποίηση του σχεδίου ρυμοτομίας τής πόλεως Αθηνών, δια τής **επιβολής στοών στις οδούς και πλατείας**. Οι στοές επιβάλλονται εις τις ακόλουθους οδούς και πλατείες της πόλεως των Αθηνών και ως ειδικότερα εμφανίζονται στα ως άνω διαγράμματα, διαμορφώνονται δε ως εις το εν συνεχεία άρθρο 2 ορίζεται: **Α' Οδοί Αγίας Φιλοθέης** από πλατεία Μητροπόλεως έως Απόλλωνος Ανώνυμοι πάροδοι μεταξύ οδού Μενάνδρου και πλατείας Θεάτρου **Απόλλωνος** από Αγίας Φιλοθέης έως Νίκης **Ασκληπιού** από Ακαδημίας έως Ερεσού **Αραχώβης** από Στουρνάρα έως Ασκληπιού **Αιόλου** από Πανεπιστημίου έως Πλούτωνος κατά την δυτική πλευρά και έως Καλογρίωνος κατά την Ανατολική **Αναξαγόρα Ακομινάτου Αγίου Κωνσταντίνου Αγησιλάου Αρμοδίου Αριστογείτονα Απελλού Αριστοφάνους Αγίας Ειρήνης Αθηναΐδος Αγίου Μάρκου Αρσάκη Αμερικής Ακαδημίας Βουλής** από Κολοκοτρώνη έως Νικοδήμου **Βουκουρεστίου** από Πανεπιστημίου έως Σκουφά Βουλιαγμένης από Γέφυρας Ιλισού έως Ευτέρπης πλην του οικοδομικού τετραγώνου 321 του Αγίου Δημητρίου (Μπραχαμίου) **Βίκτωρ Ουγκώ Βηλαρά Βούλγαρη Βύσσης Βορρέου Βασιλικής Βησσαρίωνος Βαλαωρίτου Βασιλείου του Μεγάλου Βύρωνος Γερανίου Γαζή Γενναδίου** από Φειδίου μέχρι **Φραγκλίνου Ρούζβελτ Ζωοδόχου Πηγής** από Φραγκλίνου Ρούζβελτ μέχρι Καλλιδρομίου **Γλάδστωνος Γαμβέτα Γραβιάς Δεληγιάννη** από Χίου έως Καρόλου και από Ψαρών έως Αγίου Κωνσταντίνου **Δώρου Διομείας Ερμού** από Πειραιώς έως Βουλής, πλην των χώρων του Σταθμού ΕΗΣ (Θησείου) και Κεραμεικού, των προσβλεπόντων επί τής οδού ταύτης Ερεσού από Τοσίτσα έως Ασκληπιού **Ευπόλιδος Ευαγγελίστριας Ελευσίνιων Ζαλοκώστα Ζαλόγγου Ζαΐμη Ζήνωνος Ηρακλείδων** από Πειραιώς έως Κεiriaδών κατά την βόρεια πλευρά Θερμοπυλών από Αχίλλειος έως Κωνσταντινουπόλεως **Θεμιστοκλέους** από Πανεπιστημίου έως Ερεσού **Θεάτρου Θησέως Ιερά Οδός** από Πειραιώς έως Ευθανασίας **Ίωνα Ικτίνου Ιπποκράτους Κυψέλης** από Κοδριγκτώνος έως Κασταλίας **Κανάρη** κατά την μεσημβρινή πλευρά Κάνιγγος εκτός της ανατολικής πλευράς μεταξύ Χαλκοκονδύλη και Στουρνάρα **Κλεισόβης Καρόλου** από Δεληγιάννη έως Ψαρών **Καρύτση Κατακουζηνού Κουμουνδούρου Καποδιστρίου Κεραμεικού Κηρυκείου Κρατίνου Κλεισθένους Καραϊσκάκη Καραγεώργη της Σερβίας Κολοκοτρώνη Κλειτίου Καλαμιώτου Κτενά Κορνάρου Καπνικαρέας Κωλέττη Λιοσίων** από Μάγερ έως Παρασειού **Λένορμαν** από Κωνσταντινουπόλεως έως Τριπόλεως **Λω Εδουάρδου** κατά της βορειοδυτική πλευρά **Λεωνιδίου Λυκούργου Λέκα Λυκαβηττού** από Ακαδημίας έως **Σκουφά Λεωχάρους Λιμπονά Λαδά**

Χρήστου Μάγερ από Βίκτωρ Ουνών **Μπενάκη Εμμανουήλ** από Σταδίου έως Ερεσού **Μεσογειών** από Βασιλίσσης Σοφίας έως Τρικάλων **Μαυρομιχάλη** από Ακαδημίας έως Διδότου **Μενάνδρου Μυλλέρου Μιαούλη Μιλτιάδου Μητροπόλεως Μασσαλίας Μαυροκορδάτου Μεταξά Μπόταση Μπενάκη Βιργινίας Μάρνη Νίκης** από Μητροπόλεως έως Φιλελλήνων **Νικοδήμου** από Βουλής έως Φιλελλήνων **Νικηφόρου Νικίου Ντέκα Νικηταρά Ναυαρίνου Ξενοφώντος Ομήρου** από Σταδίου έως Πανεπιστημίου κατά την νοτιοανατολική πλευρά και από Πανεπιστημίου έως Σκουφά κατά αμφοτέρες τις πλευρές **Πειραιώς** από Ιεράς Οδού έως Βασιλείου του Μεγάλου **Πλούτωνος** από Πλατεία Μοναστηρακίου έως Αιόλου κατά την βόρεια πλευρά, και από Αιόλου έως Καπνικαρέας κατά την νότια πλευρά **Πετράκη** από Πεντέλης έως Βουλής κατ' αμφοτέρες τις πλευρές **Πανδρόσου** από Αιόλου έως Πλατεία Μητροπόλεως **Παπαρρηγόπουλου** από Λέκα έως Παρνασσού **Πινδάρου** από Ακαδημίας έως Σκουφά **Παπαδιαμαντοπούλου** από Βασιλίσσης Σοφίας μέχρι Θηβών **Πεντέλης Παρνασσού Πατούσα Περικλέους Πραξιτέλους Πατρώου Ρόμβης Σεπτεμβρίου Γ'** από πλατείας Ομονοίας μέχρι Μάρνη **Σωκράτους** από Αγίου Κωνσταντίνου μέχρις Ευριπίδου και Αριστοτέλους, από Χαλκοκονδύλη μέχρι Μάρνη **Σίνα** από Πανεπιστημίου μέχρι Διδότου **Σανταρόζα Σολωμού Σατωβριάνδου Στρέιτ Σαρρή Σκουζέ Σκότα Σουρή Γ. Σκουλενίου Σταδίου Σόλωνος Σέκερη Σκουφά Σπετσών** από Κοδριγκτώνος έως Κασταλίας Τζορτζ κατά την ανατολική πλευρά **Τρικούπη Χαριλάου Τρικούπη Σπυρίδωνα Τζαβέλα Υπατίας Φαβιέρου Φιλοποίμενος Φωκίωνος Φιλελλήνων Φειδίου Φρύνης Χαλκοκονδύλη** από πλατείας Κάνιγγος μέχρις Αριστοτέλους **Χριστοπούλου** κατά την δυτική πλευρά Χρυσοσπηλιωτίσσης **Χαβρίου Χίου** από Βίκτωρ Ουγκώ έως Δεληγιάννη Ψαρών από Θ. Δεληγιάννη μέχρι Φαβιέρου Ψύλ-

λα Β' Πλατείες Αγίας Ειρήνης **Αγίων Θεοδώρων τής πλευράς μεταξύ Δραγατσανίου και Αριστείδου** Αγίου Κωνσταντίνου Αγίου Γεωργίου Καρύτση Αγγλικής Εκκλησίας Βαρβάκειου επί της προς Ανατολάς που βλέπει πλευρές του οικοδομικού τετραγώνου του περικλεισμένου μεταξύ των οδών Σωκράτους, Αρμοδίου και Αριστογείτονα **Ζωοδόχου Πηγής Δημαρχίας (Κοτζιά) Ηρώων Θεάτρου Καπνικαρέας** πλην τής πλευράς μεταξύ των οδών Καπνικαρέας και Χριστοπούλου Κάνιγγος πλην τής πλευράς μεταξύ των οδών Κάνιγγος και Τζορτζ Λαυρίου **Μητροπόλεως Ομόνοιας Ρόμβης Ρώσικης Εκκλησίας Συντάγματος** κατά την δυτική πλευρά Φιλικής Εταιρείας **Χρυσοσπηλιωτίσσης**

Βασιλικό Διάταγμα 05-09-1956 **1956** / Περί τροποποιήσεως του σχεδίου Αθηνών και κατασκευής στοών / Άρθρο 6: Η ισχύς του παρόντος άρχεται τρεις μήνας μετά την δημοσίευσή του. Μέχρι τής ισχύος του παρόντος επιβάλλεται όπως οι οικοδομές οι ανεγειρόμενες επί οικοπέδων, εφ'

ων κατά το παρόν διάταγμα προβλέπεται η κατασκευή στοών, **έχουν διάταξη του φέροντος οργανισμού αυτών, ως και διάταξη των κατόψεων** αυτών τοιαύτη, ώστε να είναι τεχνικώς εφικτή ή μελλοντική κατασκευή τής στοάς.

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός(ΓΟΚ) **1973** / Άρθρο 25 / Α) **Εσωτε-**

ρικάί στοαί. 1. Χώροι χρησιμοποιούμενοι δια καταστήματα ή γραφεία επιτρέπεται όπως δέχονται φωτισμόν και αερισμόν εξ εσωτερικής κατασκευαζομένης υπό τους ακόλουθους όρους: α) Αμφότερα τα άκρα της εσωτερικής στοάς θα εξικνούνται μέχρι των κοινοχρήστων εκτάσεων του οικισμού (οδών, πλατειών) ή των τυχόν προκηπίων (πρασιών). Η χρησιμοποίησις στοάς προβλεπομένης κατά τα ως άνω δεν επιτρέπεται προ της καθ' όλον το μήκος κατασκευής αυτής. β) Το πλάτος της εσωτερικής στοάς να είναι τουλάχιστον ίσον προς το 1/10 του μήκους αυτής μετρουμένου εις τον άξονα της στοάς μη απαιτουμένου πάντως πλάτους μείζονος των 8 μέτρων ουδέ επιτρεπουμένου πλάτους ελάσσονος των 4 μέτρων. Εν περιπτώσει προεκτάσεως υφισταμένης αδιεξόδου στοάς μέχρις ότου αποκτήση διέξοδον προς κοινόχρηστον έκτασιν του οικισμού, το ελάχιστον πλάτος της προεκτάσεως ισούται προς τον μέσον όρον του ως άνω οριζομένου πλάτους και του πλάτους της υφι-

σταμένης στοάς εφ' όσον το τελευταίον τούτο είναι μικρότερον του ως άνω οριζομένου. Εν περιπτώσει επεκτάσεως περισσοτέρων υφισταμένων αδιεξόδων στοών δια μιας στοάς εξικνουμένης μέχρι κοινοχρήστου χώρου, δια τον ανωτέρω υπολογισμόν του μέσου πλάτους λαμβάνεται υπ' όψιν εκ των υφισταμένων στοών η έχουσα το μεγαλύτερον μήκος. γ) Το ελεύθερον ύψος της εσωτερικής στοάς υπό τας τυχόν εντός αυτής δοκούς δεν δύναται να είναι έλασσον των 4 μέτρων. δ) Αι πάσης φύσεως προεξοχαί (λειτουργικαί, αρχιτεκτονικαί, κινηταί), ως και ανοίγματα καθόδου εντός του

χώρου της στοάς απαγορεύονται.2. Αι εσωτερικαί στοαί δύνανται να κατασκευασθούν είτε οικειοθελώς τη συναινέσει πάντων των ιδιοκτητών των ακινήτων εφ' ων κατασκευάζεται αυτή, είτε και να επιβληθούν δια ΠΔ/τος δια λόγους κυκλοφοριακούς κατά την διαδικασίαν του άρθρου 3 του από 17.7.1923 ΝΔ. «περί σχεδίων πόλεων κλπ.», ως τούτο ισχύει σήμεραν. 3. Όπου κατασκευάζεται εσωτερική στοά κατά τας διατάξεις της παραγράφου Α' επιτρέπεται η κάλυψις αυτής εντός των υποχρεωτικών και προαιρετικών ακαλύπτων τμημάτων των οικοπέδων. Β) **Εξωτερικαί στοαί.** 1. Όπου το ρυμοτομικόν σχέδιον προβλέπει την κατασκευήν εξωτερικών στοών αι προσόψεις των

ισογείων των κτιρίων τοποθετούνται εσώτερον της γραμμής δομήσεως και εις βάθος ανάλογον προς το πλάτος των οδών. α) Επί οδών πλάτους μέχρι 7,30 μέτρα εις βάθος 2,50 μέτρα. β) Επί οδών πλάτους από 7,30 μέτρα μέχρι και 10,30 μέτρα εις βάθος 3 μέτρα. γ) Επί οδών πλάτους από 10,30 μέτρα μέχρι και 14,30 μέτρα εις βάθος 3,50 μέτρα. δ) Επί οδών πλάτους από 14,30 μέτρα μέχρι και 19,30 μέτρα εις βάθος 4 μέτρα. ε) Επί οδών πλάτους από 19,30 μέτρα και άνω εις βάθος 4,50 μέτρα. 2. Εις περιπτώσιν οδού μη εχούσης σταθερόν πλάτος ως πλάτος οδού δια την εφαρμογήν του προηγουμένου εδαφίου Β1 λαμβάνεται το υπό των παραγράφων 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 24 του παρόντος καθοριζόμενον. 3. Ο αυτός περιορισμός του ως άνω εδαφίου Β1 αφορά και το υπόγειον μέχρι βάθους 3 μέτρων από της στάθμης του πεζοδρομίου. 4. Εντός του πλάτους της στοάς εν ισογείω απαγορεύεται οιαδήποτε οργανική προεξοχή των κτιρίων, ως και οιονδήποτε κτίσμα πλην των υποστηλωμάτων των στοών. 5. Το δάπεδον της στοάς κατασκευάζεται εν συνεχεία του πεζοδρομίου και με εγκαρσίαν κλίσιν το πολύ ίσην προς δύο επί τοις εκατόν (2%). 6. Εντός του πλάτους της στοάς εν υπογείω και μέχρι βάθους 3 μέτρων επιτρέπονται μόνον υποστη-

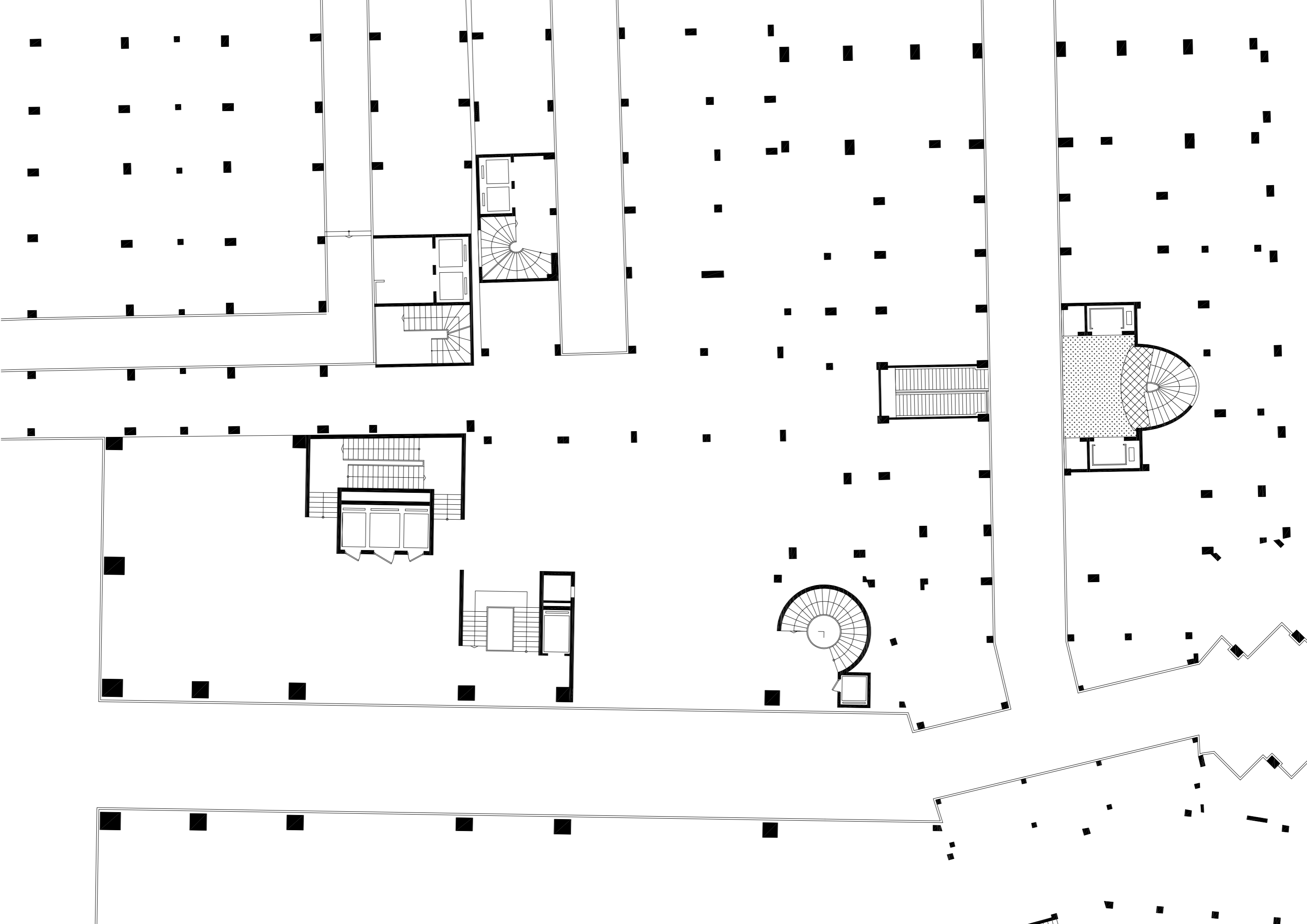
λώματα ουχί όμως και τα πέδιλα θεμελιώσεως αυτών. 7. Ο υπόγειος χώρος της στοάς διατίθεται δια την τοποθέτησιν διαφόρων εγκαταστάσεων κοινής εξυτηρητήσεως ως και εξόδων καταφυγίων. Δια Π.Δ) των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων κανονίζονται αι λεπτομέρειαι και ο τρόπος χρησιμοποίησεως εν γένει του χώρου τούτου. 8. Όπου το σχέδιον προβλέπει την κατασκευήν στοών απαγορεύεται η τοπική κατάργησις αυτών. 9. Όπου το πλάτος της στοάς είναι μέχρι και 2,50 μέτρα η στοά κατασκευάζεται άνευ υποστηλωμάτων. Δια μεγαλύτερον πλάτος στοάς είναι δυνατή η κατασκευή αυτής άνευ υποστηλωμάτων μετά γνώμην της Επιτροπής Ενασκήσεως του Αρχιτεκτονικού Ελέγχου των κτιρίων.10. Η ελαχίστη απόστασις των αξόνων των υποστηλωμάτων ορίζεται εις 3,00 μέτρα η δε διάστασις αυτών κατά διεύθυνσιν κάθετον προς την γραμμήν δομήσεως δεν επιτρέπεται να υπερβαίνη το 1/6 του πλάτους της στοάς. 11. Το ελεύθερον ύψος από της στάθμης του πεζοδρομίου μέχρι της κάτω επιφανείας των τυχόν κατασκευαζομένων δοκών εντός του πλάτους της στοάς ορίζεται κατ' ελάχιστον, δια μεν τας στοάς πλάτους 4 μ., 4,5 μ. και 5 μ. εις 4 μέτρα, δια δε τας στοάς πλάτους 2,5 μ., 3 μ. και 3,5 μ., εις 3,50 μέτρα. 12. Η κάτω επιφάνεια των εντός της στοάς και κατά μήκος της κυρίας όψεως του κτιρίου δοκών κατασκευάζεται εις την αυτήν στάθμην. Εις περιπτώσιν εντόνου κλίσεως της οδού η ως άνω επιφάνεια δύναται να κατασκευασθή βαθμιδωτή εις τρόπον ώστε εις ουδέν σημείον το κατά το εδάφιον 11 ελεύθερον ύψος γίνη μικρότερον των 3,50 μέτρων δια στοάν ύψους 4 μέτρων και των 3 μέτρων

δια στοάν ύψους 3,50 μέτρων.13. Τα υποστηλώματα των στοών τοποθετούνται επί της γραμμής δομήσεως. **Επι-**τρέπεται κατά την κρίσιν της Αρχής δια λόγους αισθητικής εμφανίσεως η τοποθέτησις των υποστηλωμάτων εσώτερον της γραμμής δομήσεως το πολύ μέχρις 25 εκατοστών του μέτρου, ουδέποτε όμως εξώτερον της γραμμής δομήσεως.14. Από της ισχύος του παρόντος, τυχόν υφιστάμεναι διατάξεις δια περιοχάς εις ας επιβάλλονται στοαί επιτρέπουσαι αύξησιν της επιφανείας όλων των ορόφων του κτιρίου ή και προώθησιν των εν εσοχή ορόφων των γωνιαίων κτιρίων καταργούνται.15. Επί των υφισταμένων κτιρίων, εφ' ων επιβάλλονται μεν

στοαί, πλην όμως δεν έχουν κατασκευασθή αύται, απαγορεύεται πάσα προσθήκη καθ' ύψος **εφ' όσον απαιτείται ενίσχυσις του φέροντος οργανισμού εις οιανδήποτε θέσιν αυτού.** (Σ.Σ. Κατηργήθη δια της παρ. 30 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).16. Διατηρούνται εν ισχύει αι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 και

του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του από 5.9.1956 Β.Δ)τος «περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών και κατασκευής στοών».

Πάσα ετέρα διάταξις αφορώσα εις την κατασκευήν και διαμόρφωσιν των εξωτερικών στοών και των υπό ταύτας περιών το εδάφιον Β3 υπογείων καταργείται. Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι κατά περιοχάς των οικισμών πλάτη και ύψη στοών εξακολουθούν ισχύουσαι.



δημοσιεύσεις

Περιοδικό «Αρχιτεκτονική» / Ιανου-

άριος-Φεβρουάριος **1957** / Στήλη: “Επίκαιρα” / Άρθρο: / “Αι στοαί των Αθηνών” : Δια την αντιμετώπισιν του οξυύατου προβλήματος της κυκλοφορίας εις την πρωτεύουσαν εθεασίσθη, κατόπιν προτάσεως της Υπηρεσίας Πολεοδομίας του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, η επιβολή κεκαλυμμένων στοών εις τον κεντρικόν

τομέα της πόλεως. Ουδείς αμφισβιτεί την ορθότητα και θεωρητικήν αξία του μέτρου, εφ’οσον τούτο βασίζεται επί ενδελεχούς μελέτης των συνθηκών κυκλοφορίας και των σχέσεων ιδιοκτησίας εις τους δρόμους εκείνους εις τους οποίους πρόκειται να εφαρμοσθή. Ως θεμελιώδης αρχή ετέθη κατά την λήψιν του μέτρου τούτου το δεδομένον ότι, εφ’όσον δεν είναι πλέον εφικτή η διάνοιξις ευρειών αρτηριών κυκλοφορίας εις τι κέντρον της πόλεως δι’ απαλλοτριώσεων, έπρεπε να ευρεθή άλλο μέτρον διαπλατύνσεως του οδοστρώματος κυκλοφορίας των τροχοφόρων δια περιορισμού των πεζοδρομιών και μεταθέσεως της απαραιτήτου επιφανείας των ακινήτων. Η λύσις αυτή αναγνωρίζομεν ότι, εκτός της σκοπιμότητος, θα εξυπηρετεί και την αισθητική πλευράν, διότι θα εδημιουργεί ευνοϊκάς δυνατότητας διαμορφώσεως πολεοδομικών εικόνων οδών και πλατειών.

Εν τούτοις, έχομεν βασικάς αντιρρήσεις ως προς την έκτασιν και τον τρόπον εφαρμογής του τρόπου τούτου. Και, κατά πρώτον, δεν επιτυγχάνεται πολεοδομικώς και αισθητικώς αγαθόν αποτέλεσμα, ενώ — αφετέρου, πολλαπλασιάζει τα εμπόδια εφαρμογής του από απόψεως ιδιοκτησίας — η θέσπισις στοών εις όλους τους δρόμους ανεξαρτήτως πλάτους ή προορισμού. Η συνέχεια και η επανάληψις των στοών εις σειράν δρόμων άνευ διακρίσεως, αφ’ενός μεν δεν θα ήτο απαραίτητος δια το κυκλοφοριακόν σύστημα, αφετέρου δε θα εδημιουργεί πολεοδομικώς και αισθητικώς μονότονους και ανιαράς εικόνας.

Η τελική επιδίωξις του μέτρου είνε, ως προείπομεν, η διευκόλυνσις της κυκλοφορίας δια διαπλατύνσεων του οδοστρώματος. Εάν εν τούτοις

εξετάση κανείς τας δαφόρους περιπτώσεις του κέντρου της πόλεως, την πυκνότητα της ανοικοδομήσεως και τον προβλεπόμενον βίον των οικοδομών, αι οποίαι ως επί το πλείστον είναι μεταπολεμικάί, θα διαπιστώση ότι η εις ολόκληρους δρόμους, έστω και κατά οικοδομικά τετράγωνα, εφαρμογή του μέτρου, μόνον μετά πάροδον δεκάδων ετών θα ηδύνατο να αποδώση το προσδοκώμενον αποτέλεσμα. Με την αλματώδη δε πρόοδον των τεχνικών επιτεύξεων και πολεοδομικών εξελίξεων, Τι μας εγγυάται ότι μετά πάροδον 50 ή 60 ετών αι πολεοδομικαί και ρυμοτομικαί συνθήκαι των πόλεων θα είναι ως αι σημεριναί ή εάν η κυκλοφορία εις τα κέντρα αυτών θα διενεργείται καθ’όμοιον ή παραπλήσιον τρόπον προς τον σημερινόν; Βεβαίως,

κάποτε έπρεπε να γίνει κάποια αρχή και αν το μέτρον τούτο ελαμβάνετο ειδικώς δια τας Αθήνας προ 50 ή 60 ετών, αι συνθήκαι κυκλοφορίας θα ήσαν ευνοικότεραι των σημερινών. Εν τούτοις δεν μπορεί κανείς παρά να αναγνωρίση ότι αφενός μεν θα δημιουργηθώσι εις τους διάφορους δρόμους επί μακρόν διάστημα δυσμενείς εικόνες κενών όπου θα διακόπτουν την οικοδομικήν γραμμήν, κυρίως δε ότι θα δημεύσει κανείς πολύτιμον επιφάνειαν του ισογείου εις τας ως επι το πλείστον μικράς ιδιοκτησίας και τα περιω-

ρισμένων διαστάσεων οικόπεδα. Συμπέρασμα: Θα έπρεπε να εξευρεθή τρόπος αναθεωρήσεως του μέτρου τούτου κατά οδούς και κατά τετράγωνα βάσει των ειδικών συνθηκών υπό τας οποίας ευρίσκο-νται αι ιδιοκτησίαι, δηλαδή βάσει κτηματολογίου, έστω και αν η εργασία αυτή θα απήτει κοπιώδη προσπάθειαν. Πλείστοι ιδιοκτήται δεν έχουν αντιληφθή ακόμη το μέγεθος της θυσίας ήτις τους ζητείται, εν συγκρίσει προς το αποτέλεσμα το οποίον

προσδοκάται αι κυρίως ως προς τον χρόνον καθ’όν τούτο θα επιτευχθή, διότι άλλως, ασφαλώς το μέτρον θα προεκάκει

γενικώτεραν **εξέγερσιν**. Κατά την γνώμην ημών θα έπρεπε επί του προκειμένου να θεσπισθούν τα ακόλουθα:

Να περιορισθεί η επιβολή των στοών εις τους δρόμους εκείνους των οποίων ο προορισμός εις την διάρθρωσιν της ρυμοτομίας εξυπηρετεί αποτελεσματικώς το κυκλοφοριακόν δίκτυον. Να καθορισθεί, βάσει των τοπικών συνθηκών

οδών και τετραγώνων, ο προβλεπόμενος χρόνος διανοίξεως αυτών εις την κυκλοφο-

ρίαν, ούτως ώστε προς το παρόν να γίνεται πρό-βλεψις εις τα υποβαλλόμενα σχέδια της άδειας οικοδομής η μελλοντική διάνοιξις ως προς την τοποθέτησιν των υποστυ-λωμάτων. Να καταστισθεί πίναξ εμφαίνων την χρονολογίαν καθ’ην δυναται να επιβληθή η διάθεσις εις την κυκλοφορίαν της προβλεφθείσης στοάς, ούτως ώστε κατά το μεσολαβούν χρονικόν διάστημα, να δύναται ο ιδιοκτήτης, ο αγοραστής ή ο ενοικιαστής να κάνη χρήσιν του αντίστοιχου χώρου και να τακτοποιεί τας αγοραπωλησίας και τα συμβάσεις του.

Υπό το πνεύμα αυτό θα ηδύνατο να συμπληρωθή η σχετική νομοθεσία κατά τρόπον διευκολύνοντα μεν την διάνοιξην στοών, αλλά μειού-ντα πάσαν άσκοπον προσβολήν του σεβασμού του νόμου περί ιδιοκτησίας.

Περιοδικό «Αρχιτεκτονική» / Ιανουάριος-Φεβρουάριος **1961** / Στήλη: “Σχόλια-παρατηρήσεις-Υποδείξεις” / Άρθρο: “Ομόνοια... και στοές με κολώνες από χαρτί”:

Μετά τον Υπόγειον Σταθμόν και την διαρρύθμισιν του χώρου της πλατείας αρχίζει τώρα η ανοικοδόμησις της Ομόνοιας με νέας πολυορόφους οικοδομάς. Τρεις νέαι έχουν ήδη αποπερατωθή και συντόμως πρόκειται να ανεγερθή και τέταρτη. Η τελευταία αυτή φαίνεται ότι παρουσιάζειειδικόν ενδιαφέρον, διαπολλούς λόγους. Πρώτον από απόψεως οικοπέδου, που είναι πράγματι ξεχωριστό λόγω θέσεως, με όψεις

εις την πλατείαν και τας οδούς Γ' Σεπτεμβρίου, Κοτοπούλη και Σατωβριάνδου. Το οικόπεδον αυτό

απεφασίσθη να ανοικοδομηθή ως ενιαίον με την ανέγερσιν πολυορόφου κτηρίου που θα χρησιμοποιηθή ως ξενοδοχείον και θα περιλαμβάνει καταστήματα. Βεβαίως το ενιαίον αυτό της ανοικοδομήσεως ενός οικοπέδου παρουσιάζει πλεονεκτήματα όσον αφορά την αισθητικήν πλευράν λαμβανομένου υπ'όψιν ότι πρόκειται περί της πλατείας Ομονοίας.

Υπό του αρχιτέκτονος κατεβλήθη ιδιαίτερα προσπάθεια να δοθή εις το κτήριον σύγχρονος αρχιτεκτονική γραμμή. Χαρακτηριστική είναι επί του προκειμένου η χρησιμοποίησις και εια τας 4 προσόψεις δύο κυρίως υλικών: αλουμινίου και υάλου.

Εις την μελέτην δεν προβλέπονται υποστυλώματα καίτοι γύρωθεν υπάρχει στοά. Τούτο οφείλεται εις το γεγονός ότι η ειδική μελέτη του μπετόν αρμέ εξασφαλίζει την πλήρη στατική σταθερότητα της πολυορόφου οικοδομής. Γεγονός πάντως είναι ότι η μη χρησιμο-

ποίησις υποστυλωμάτων επεβλήθη εκ των πραγμάτων δεδομένου ότι η οικοδομή γειτνιάζει προς

τον υπόγειον Σταθμόν και προς την την σήραγγα του Ηλεκτρικού

και κατά συνέπειαν εμφανίζονται τεχνικάί δυσκολίαι ως προς τα υποστηλώ-

ματα και την επ'αυτών στήριξην του τεραστίου όγκου της οικοδομής. Ως προς το ζήτημα αυτό όμως έχει αντηρήσεις η αρμόδια Υπηρεσία του Γραφείου Πολεοδομίας Αθηνών, η οποία, καίτοι παραδέχεται ότι οι ειδικαί εδαφικαί συνθήκαι δεν επιτρέπουν τα υποστυλώματα, εν τούτοις, επειδή κατά τα ισχύουσας διατάξεις προβλέπονται

τοιαύτα, αλλά και δια λόγους αισθητικής επιμένει εις την κατασκευήν υποστυλωμάτων έστω και εικονικών. Εις το σημείον αυτό δεν νομίζομεν ότι δυνάμεθα να

συμφωνήσωμεν με την εν λόγω Υπηρεσίαν καίτοι αυτή έχει μεθ'εαυτής το γράμμα των ισχυουσών Πολεοδομικών διατάξεων. Η κατασκευή εικονικών υποστηλωμάτων εις ουδέν εξυπηρετεί την οικοδομήν ειμή μόνον το ενιαίον της αισθητικής. Θα έπρεπε όμως να μη παραβλεφθή το γεγονός ότι εις την πλατεία Ομονοίας η ανοικο-

δόμησις μόλις τώρα αρχίζει και ότι μόνον εις δύο οικοδομάς εφαρμοσθή η διάταξις των υποστηλωμάτων.

Αφ'ετέρου δια την νέαν οικοδομήν τα υποστηλώματα ουδένα απολύτως σκοπόν εξυπηρετούν, τουναντίον τηρείται η στοά. Ίσως λοιπόν εν προκειμένω η αρμόδια υπηρεσία δεν θα έπρεπε να επιμείνη εις την άποψίν της πολύ δε ολιγώτερον εις την υπόδειξιν της κατασκευής εικονικών υποστηκωμάτων.

Περιοδικό «Αρχιτεκτονική» / Ιούλιος **1961** / Στήλη: “Σχόλια-παρατηρήσεις-Υποδείξεις” / Άρθρο: “Υποστηλώματα εις μεσοτοιχίας όπου προβλέπονται στοές”:

Συνάδελφος πολιτικός μηχανικός απετάθη στην υπηρεσία Οικισμού δια του Γ.Π.Α.

με το ακόλουθον ερώτημα: Πρόκειται να μελετήση ανέγερσιν μεγάρου γραφείων στην οδόν

Χαλκοκονδύλη, κοντά στην Πλατεία Λαυρίου. Τα ακραία υποστηλώματα της οικοδομής και αι συνδέουσαι αυτοί δοκοί θα πρέπει, σύμφωνα με τις διατάξεις, να έχουν την παρειά επί των μεσοτοιχιών και όχι να φτάνουν στον άξονα της μεσοτοιχίας. Για την παραπλεύρως οικοδομή, επίσης υπό μελέτην ανεγέρσεως πολυκατοικίας θα ισχύση φυσικά το ίδιο. Στην οδόν Χαλκοκονδύλη όμως υφίσταται στοά 4,00μ. Γεννάται λοι-

πόν το ερώτημα πώς θα στηριχθεί ο μετά την κατεδάφιση

προς αποκατάσταση της συνέχειας της στοάς ευρεθησόμενος εν αιωρήσει μεσότοιχος από της στάθμης της οροφής του ισογείου και άνω, αφού σύμφωνα με τα ισχύοντα τόσοσν τα υποστηλώματα όσον και αι συνδέουσαι αυτοί δοκοί θα είναι απλώς εν επαφή με τον μεσότοιχο.

Ο συνάδελφος ζητεί να επιτραπή το υποστήλωμα να φθάση στον άξονα της μεσοτοι-

χίας με λάξευση της τελευταίας, πράγμα που φυσικά θα ισχύση και για το διπλανό του. Έτσι το

θέμα τακτοποιείται και στατικά και αισθητικά (για το τελευταίο αυτό διαφορε-

τικά θα εδημιουργείτο πεσσός 0,50 + 0,70 + 0,50 =1,70).

Το αρμόδιο Υπουργείο απαντά αρνητικά και συνιστά μάλιστα ιδιαίτερη προσοχή στο Γ.Π.Α. για παρεμφερείς περιπτώσεις. Γιατί άραγε; Εμελέτησε το ερώτημα καθόλου; Θα πρέπει να το εμελέτησε και μάλιστα επισταμένως, αφού η αίτησις του ενδιαφερόμενου υπεβλήθη τον Νοέμβριο του 1960 και η απάντησις εδόθη τον Ιούνιο του 1961. Αλλά με ποια δικαιολογία απαντά αρνητικά; Απλούστατα βασίζεται σε παλαιότερες διαταγές, πράγμα που δείχνει ότι αντί να μελετά τα προβλήματα που κάθε φορά δημιουργούνται, προτιμά να αναφέρεται σε διάφορες διαταγές του. Και απλή όμως μνημόνευσις της διαταγής που αναφέραμε προηγουμένως, χρειάστηκε 7 ολόκληρους μήνες για να δοθή, όπως καταφαίνεσαι τούτο από το διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ του χρόνου της υποβολής της αιτήσεως και της ημερομηνίας που ελήφθη η απάντησις.

Εν πάση περιπτώσει αναμένουμε και ελπίζουμε ότι δύο μήνες επαρκούν για την σύνταξη μιας απαντήσεως που ασφαλώς θα ενδιαφέρη πολλούς συναδέλφους, αλλά και εμάς τους ίδιους, σαν το μοναδικό υπεύθυνο τεχνικό περιοδικό.

Περιοδικό «Ζυγός» / τεύχος 90, **1963** / του Π.Βασιλειάδη Αρχιτέκτονος – Πολεοδόμου / Άρθρο: “Στοές στην Αθήνα”:

Επιβάλλαμε τις στοές στην Αθήνα σα μέτρο ανάγκης για να διευκολυνθεί η κυκλοφορία στο κέντρο της πρωτεύουσας και πιο πολύ η κυκλοφορία των πεζών. **Οι στοές είναι δύο ειδών**, οι «παράλληλες» — περιμετρικά στο οικοδομικό τετράγωνο και παράλληλα στους δρόμους — και οι «κάθετες» που περνούν μέσα από το οικοδομικό τετράγωνο και βγαίνουν σε δύο δρόμους.

Η ιδέα της στοάς στην Αθήνα είναι πολύ παλιά. Η αρχαία αγορά στο μεγαλύτερο μέρος της είχε στοές το ίδιο και η Ρωμαϊκή. **Στη σύγχρονη Αθήνα άρχισαν να γίνονται στοές από μερικούς ιδιώτες** που είχαν μεγάλα οικόπεδα και γύρευαν την καλύτερη εκμετάλλευσή τους. Έτσι δημιουργήθηκε η στοά της «Πρωίας», η στοά Πάππου, η στοά Νικολούδη. Οι στοές αυτές είτανε κάθετες, άνοιγαν το οικόπεδο από δρόμο σε δρόμο.

Αργότερα, το 1926, τοποθετήθηκαν στοές «παράλληλες» με το δρόμο σ’ ένα τμήμα της οδού Βουκουρεστίου. Το 1940 στην οδό Σοφοκλέους, το 1947 στο πρώτο τμήμα της οδού Πατησίων. Από το 1952 μέχρι το 1956 σε εννέα άλλους δρόμους.

Το 1956 γενικευθήκανε οι στοές σε όλο το εμπορικό κέντρο της Αθήνας.

«Παράλληλες» στοές μπήκανε και σε δρόμους μεγάλης κυκλοφορίας, **από τις συνοικίες προς το κέντρο** για να επιτρέψουν το πλάτεμά τους **χωρίς να ρυμοτομηθούν οι ιδιοκτησίες.**

Οι «κάθετες» στοές τέθηκαν στην ιδιωτική πρωτοβουλία με ορισμένους περιορισμούς στο πλάτος.

Η θέση για τις κάθετες στοές δεν πρέπει να αποφασίζεται ελεύθερα από τους ιδιώτες, αλλά από την πολιτεία. Βέβαια η «κάθετη» στοά ευκολύνει την κυκλοφορία των πεζών, **αλλά παράπλευρα δημιουργεί αύξηση στον αριθμό των καταστημάτων και συμφόρηση του εμπορικού κέντρου.**

Και έτσι καταντάει δώρον άδωρον.

Πρέπει λοιπόν να καθοριστούν και επιβληθούν «κάθετες στοές» μονάχα εκεί όπου είναι αναγκαίες για την κυκλοφορία. **Δυστυχώς νομικές δυσκολίες δυσκολεύουν το έργο αυτό.** Ελπίζομε πώς σύντομα οι δυσκολίες αυτές θα παραμεριστούν και η έννοια «οδός μόνον στον ισόγειο όροφο» θα θεσπισθή στον τόπο μας.

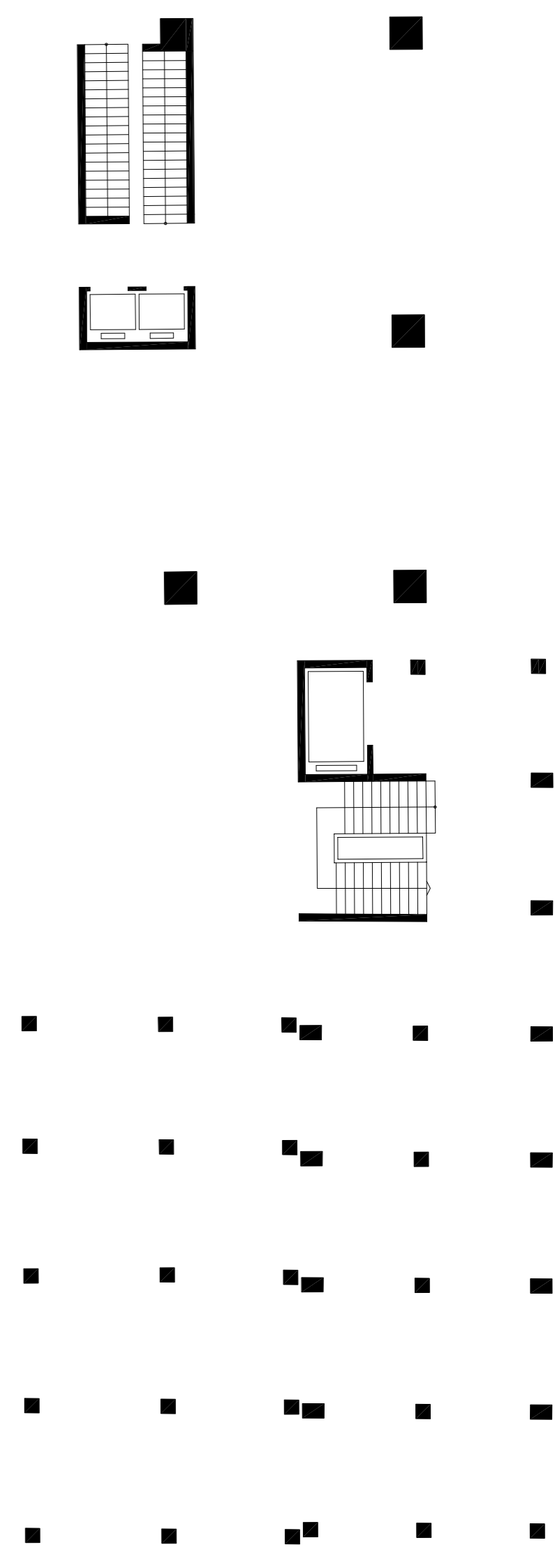
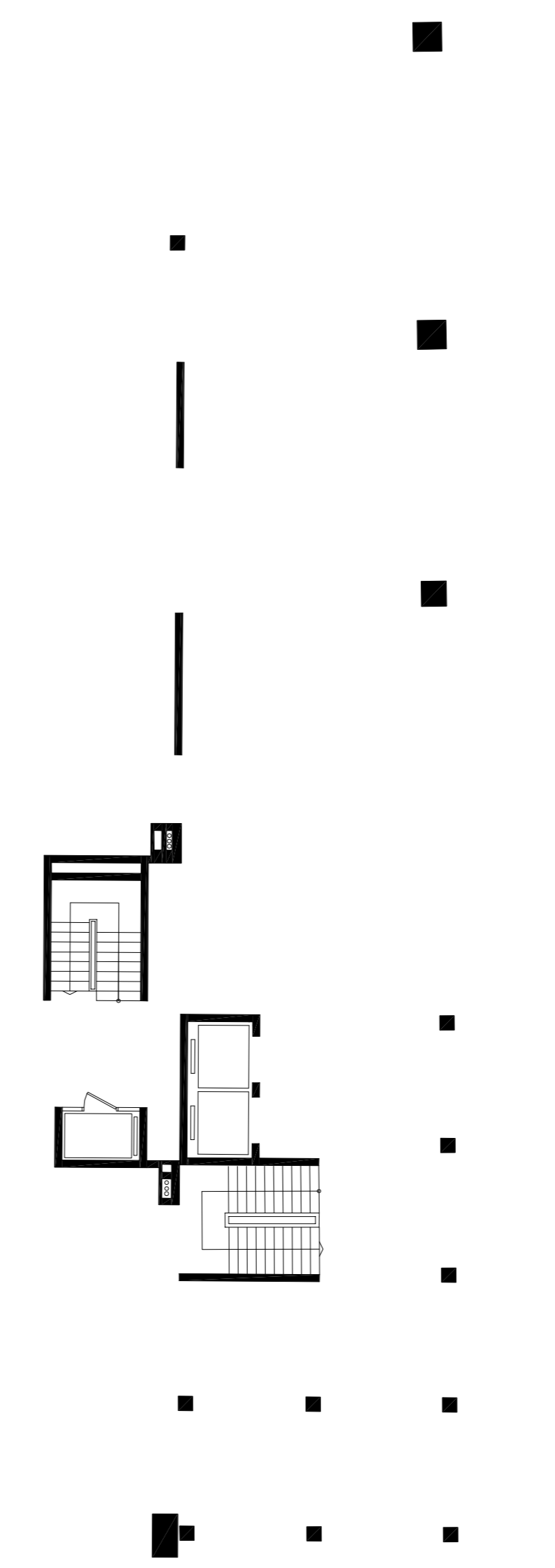
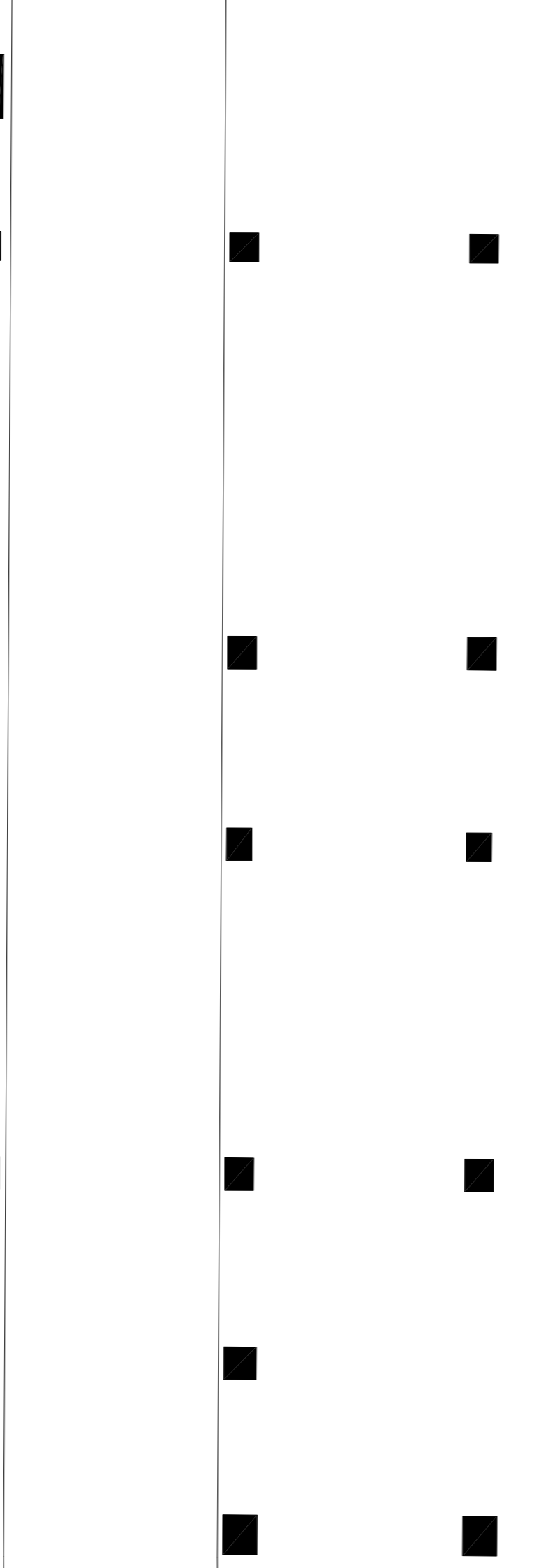
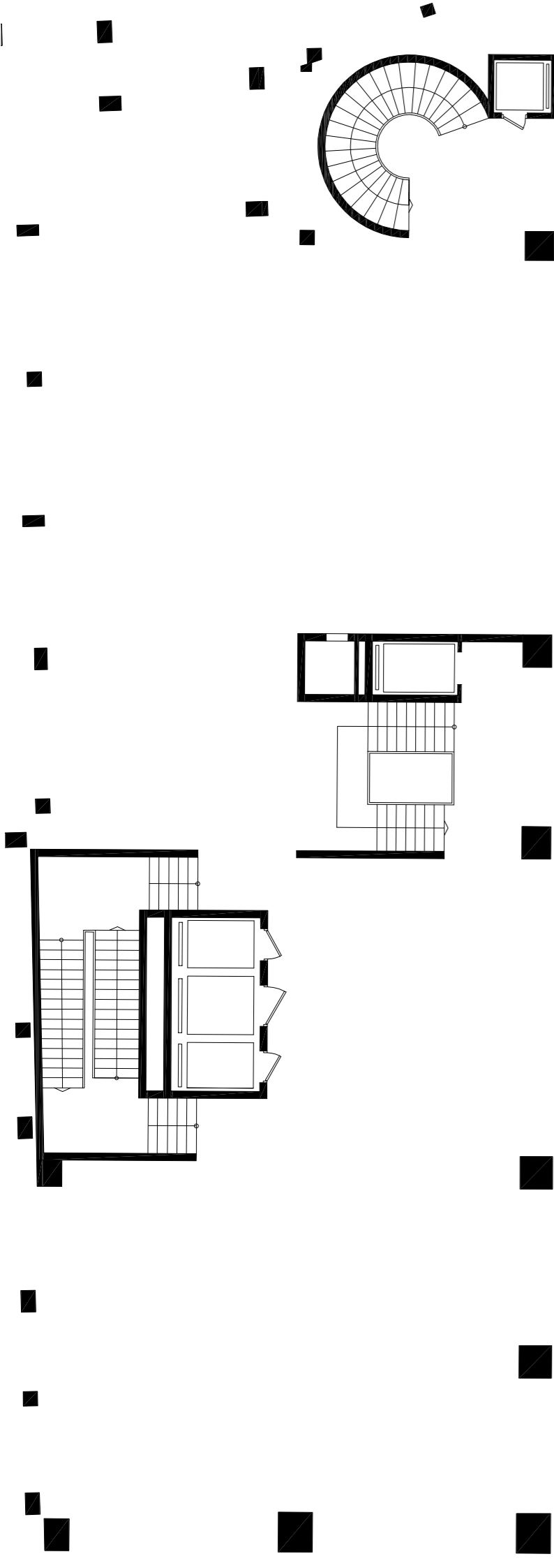
Οι «παράλληλες» στοές, αντίθετα προς τις «κάθετες», εξυπηρετούν άμεσα κοινοφελή σκοπό, με την ευκόλυνση της κυκλοφορίας. Ο κοινωφελής αυτός σκοπός πετυχαίνεται χωρίς να ζημιώσει η ιδιοκτησία· τουναντίον η ευκόλυνση της κυκλοφορίας είναι ωφέλεια για την ιδιοκτησία,

ευνοεί το εμπόριο και αυξάνει την αξία των ακινήτων.

Είναι πανάρχαιος θεσμός η ιδιοκτησία να παραχωρεί ένα μέρος της για να διευκολύνει την προσπέλαση της και την διαβατική κίνηση. Ορθά λοιπόν **η στοά θεσπίσθηκε σαν νόμιμος περιορισμός της ιδιοκτησίας.** Χαρακτηριστικό παράδειγμα που δείχνει την ωφέλεια της ιδιοκτησίας από τη Στοά είναι ο «Χρυσικόπουλος» που την άνοιξε μόνος του σε κτίριο που υπήρχε.

Ταυτόχρονα, τέθηκαν και νέα αισθητικά προβλήματα που περιμένουν τη λύση τους, τόσο από τους αρχιτέκτονες όσο και πό νομοθετικά μέτρα που μελετώνται και πρόκειται σύντομα να μπούνε σε εφαρμογή. Ακόμα άμα ολοκληρωθούν

οι στοές **θα υπάρχει στο πρώτο υπόγειο μια στοά για τις εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας** — νερό, γκάζι, ηλεκτρικό, τηλέφωνα — και έτσι θα πάψει το ξήλωμα των πεζοδρομίων.



Ιδιοκτησία

Σύνταγμα της Ελλάδας όπως αναθεωρήθηκε με το ψήφισμα

της 27ης Μαΐου **2008** / Περί τροποποιήσεως του σχεδίου Αθηνών και κατασκευ-

ής στοών / Άρθρο 17: Προστασία της ιδιοκτησίας, απαλλοτρίωση / 1. Η ιδιοκτησία

τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν

από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού

συμφέροντος. 2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, **παρά μόνο για**

δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί

με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και

πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριού-

μενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί

απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής

συζήτησης στο δικαστήριο.

Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων **Νόμος 2882** /

Άρθρο 1: Κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης / 1. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου,

καθώς και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε βάρος αυτού, εφόσον επιτρέπεται από το νόμο, για δημόσια

ωφέλεια, κηρύσσεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το απαλλοτριωμέ-

νο ακίνητο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού. Η απόφαση εκδίδεται μετά από εισήγηση της

Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού. Η κατά τα ανωτέρω αρμοδιότητα του Γενικού Γραμματέα για

κήρυξη της απαλλοτρίωσης καταλαμβάνει:

α. Όλα τα έργα που έχουν ενταχθεί στο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π) και έχουν χρηματοδοτηθεί

από την αντίστοιχη ΣΑΕΠ, ανεξαρτήτως εμβαδού της καταλαμβανόμενης έκτασης, πλην των έργων που αφορούν

το Εθνικό Οδικό Δίκτυο που έχει χαρακτηριστεί Διευρωπαϊκό ή ανήκουν σε προστατευόμενες από το νόμο, από διε-

θνείς ή από άλλες διακρατικές συμφωνίες περιοχές.

β. Τα έργα που δεν έχουν ενταχθεί στο Π.Ε.Π., εφόσον η προς απαλλοτρίωση έκταση είναι μικρότερη των 100.000

τετραγωνικών μέτρων.

Εάν η έκταση είναι μεγαλύτερη από 100.000 τετραγωνικά ,μέτρα, η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση

του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, οι οποίοι είναι αρμόδιοι

και για τυχόν συμπληρωματικές απαλλοτριώσεις ανεξαρτήτως εμβαδού. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται

με πρόταση του Υπουργού Οικονομικών, δύναται να αυξάνεται το όριο της εδαφικής έκτασης του εδαφίου αυτού.

Η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις κατά τις οποίες, λόγω των

ιδιαιτεροτήτων του έργου. Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας με αιτιολογημένη εισήγησή του, **παραπέμπει**

το ζήτημα κήρυξης της απαλλοτρίωσης στον Υπουργό Οικονομικών.

Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλης σημασίας, κατά την κρίση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρι-

ωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, η απαλλοτρίωση δύναται να κηρύσσεται με απόφαση του Υπουρ-

γικού Συμβουλίου

2. Η απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. **Η**

απαλλοτρίωση θεωρείται ότι κηρύχθηκε από

τη δημοσίευση αυτή.

3. Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας αποστέλλει στο Υπουργείο Οικονομικών και στο αρμόδιο εκ του

σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργείο το αντίγραφο της απαλλοτριωτικής πράξης και δύο αντίτυπα του οικείου

κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα.

4. Αντίγραφο της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης διαβιβάζεται από την αρχή που την εξέδωσε στον αρμόδιο

φύλακα μεταγραφών για αν ενεργήσει την οικεία καταχώρηση.

Νέος οικοδομικός κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ - 79 Α/ **12** / Άρθρο 23: Κ/ Υφιστά-

μενα κτίρια / 5. **Σε περίπτωση συναίνεσης ιδι-**

οκτητών όμορων οικοπέδων είναι δυνατή η λειτουργική

ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα

προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμά-

των μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

κατεδάφιση

Συστάσεις για κατεδαφίσεις κτιρίων (ΦΕΚ

451/Β/24-6-93)

/ Άρθρο 1: Γενικά / 2.2. Μερική κατεδάφιση τμήματος κτιρίου με τις ίδιες ως άνω

αιτίες, αλλά επί πλέον και για: α) την αλλαγή χρήσης – διαρρύθμισης β) την ανακατασκευή τμή-

ματος διατηρητέου κτιρίου κλπ. 3. Για όλες τις ως άνω κατεδαφίσεις χρησιμοποιείται μια απ' τις παρακάτω μεθόδους

ή συνδυασμός αυτών: 3.1. Με χρήση ικριωμάτων και εργαλείων χειρός 3.2. Με μηχανήματα 3.3. Με φλόγα αερίου

/ Άρθρο 10: Ομαδικές κατεδαφίσεις / 1. Στην περίπτωση ομαδικών κατεδαφίσεων καταστρώνεται,

προηγουμένως **σχέδιο εργασίας για μεγάλη ομάδα κτιρίων ενός οικο-**

δομικού Τετραγώνου ή μιας Γειτονιάς με στόχο αφενός την ελαχιστοποίηση των δαπανών, των

άσκοπων ενεργειών ή μετακινήσεων, της διατάραξης της κυκλοφορίας κλπ., και αφετέρου την καλύτερη οργάνωση

των ειδικών, σ' αυτές τις περιπτώσεις μέτρων ασφαλείας όπως καθαιρέσεις ετοιμόρροπων στοιχείων όψεων προ-

σωρινές υποστυλώσεις μέχρι την κατεδάφιση, απαγόρευση προσέγγισης του κοινού κλπ. Άρθρο 11 Μελέτη

Κατεδάφισης / Η μελέτη κατεδάφισης περιλαμβάνει: 1. Τοπογραφικό διάγραμμα ενδεικτικό της

θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής. 2. Περίγραμμα κατόψεως σε

κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων. 3. Σχηματικές τομές του

κτιρίου 4. Φωτογραφίες όλων των όψεων 5. Άδεια που χορηγεί η Αστυνομική αρχή στην περίπτωση που η κα-

τεδάφιση θα γίνει με εκρηκτικά 6. Τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει: 6.1. Περιγραφή του Κτιρίου: - **Φέρων**

Οργανισμός - Κτίριο με βλάβες ή όχι, βαθμός επικινδυνότητας αν είναι επικίνδυνο (ετοιμορρόπως

επικίνδυνο ή απλώς επικίνδυνο) και σκαρίφημα των κυριότερων βλαβών. - **Βεβαίωση ότι το κατεδα-**

φιστέο κτίριο είναι στατικά ανεξάρτητο από τα όμορα κτίσματα. Σε περίπτωση

που δεν είναι στατικά ανεξάρτητο θα υποβάλλεται βεβαίωση για την στατική επάρκεια του τμήματος του κτιρίου που

θα απομείνει μετά την κατεδάφιση. Στην ανάγκη αν απαιτούνται θα υποβάλλονται και μελέτες υποστυλώσεως,

αντιστήριξης, ενίσχυσης κλπ. του απομένοντος τμήματος ή των ομόρων κτιρίων. - Ύπαρξη επικιν-

δύνων ουσιών (αμίαντος κλπ.) - Ύπαρξη βόθρων, πηγαδιών, ή μη εμφανών υπογείων χώρων με σκαριφήματα που

θα υποδεικνύουν τη θέση τους. - Μεσότοιχοι ή μανδρότοιχοι. - Παλαιότητα ομόρων κτισμάτων, τρόπος και ποιότητα

κατασκευής τους, ιδίως αν αυτά εφάπτονται του κατεδαφιστέου. - Σε περίπτωση που το κτίσμα είναι διατηρητέο και

θα ανακατασκευασθεί, θα γίνεται πληρέστερη περιγραφή σχεδίαση και φωτογράφιση του κτιρίου και των στοιχείων

που πρέπει να διατηρηθούν

6.2. Πρόγραμμα εργασιών κατεδά-

φίσης - Μέθοδος κατεδάφισης (με μηχανήματα, με ικριώματα και εργαλεία

χειρός κλπ.) και σειρά κατεδάφισης - Διαδικασία απομάκρυνσης προϊόντων καθαιρέσεων. - Πιθανές υποστυλώσεις

μεταξύ ορόφων ή επικινδύνων στοιχείων του φορέα στη περίπτωση κτιρίου με βλάβες - Τρόπος αντιστήριξης μεσό-

τοιχων ή ομόρων κτιρίων - Τυχόν ειδικά μέτρα ασφαλείας πέραν των αναγραφόμενων στους Κανονισμούς 7. Για την

κατεδάφιση ειδικών κατασκευών (προεντεταμένο σκυρόδεμα, αψιδωτές ή θολωτές κατασκευές, κελύφη, μεταλλικές

κατασκευές, σιλό, υψηλοί καπνοδόχοι, κλπ.) γίνεται ειδική μελέτη ως προς τη διαδικασία τη σειρά κατεδάφισης

και την εκάστοτε απαιτούμενη ειδική τεχνική, η οποία εφαρμόζεται από έμπειρο και ικανό προσωπικό. Άρθρο

5: Κατεδαφίσεις δια χειρός / 1. Επιτρέπεται σε κτίρια η κατεδάφιση δια χειρός

(κομπρεσέρ, αξίνες, λοστούς, κλπ.) όταν, εκτός των αναφερθέντων σε προηγούμενα άρθρα, λαμβάνονται και τα

ακόλουθα μέτρα. 2. Μερική κατεδάφιση δαπέδων χαμηλότερων ορόφων. Σε πολυόροφα κτίρια επιτρέπεται η μερική

κατεδάφιση των δαπέδων των 2 χαμηλότερων ορόφων προκειμένου ο ελεύθερος χώρος να χρησιμοποιηθεί για

συσσώρευση μπάζων, με την προϋπόθεση ότι μια τέτοια μετατροπή δεν δημιουργεί επικινδυνότητα για το κτίριο

μέχρι να κατεδαφιστεί. 3. Χώροι συσσώρευσης. Οι χώροι συσσώρευσης, μέσα στους οποίους ρίπτονται

μπάζα είναι αποκλεισμένοι και οι περιβάλλοντες αυτούς τοίχοι δεν πρέπει να υποβάλλονται σε υπερβολικές οριζόντι-

ες ωθήσεις απ' τα συσσωρευμένα υλικά ή σε υπερβολικά κρουστικά φορτία από τα ριπτόμενα μπάζα. Επιτρέπονται

ανοίγματα απαραίτητα για την αποκομιδή των υλικών, τα οποία καλύπτονται όταν δεν χρησιμοποιούνται. 4. Αγω-

γοί αποκομιδής. Τα προϊόντα κατεδαφίσεως (μπάζα) απορρίπτονται με «αγωγούς αποκομιδής» (καναλέτα) έξω ή

μέσα στην περίμετρο του κτιρίου, εκτός εάν έχει αποκλεισθεί αποτελεσματικά η πρόσβαση οποιουδήποτε στο χώρο

απόρριψης και έχει αποκλεισθεί η διασπορά τους και η ρύπανση του περιβάλλοντος χώρου (σκόνη κλπ.). Οι αγωγοί

αποκομιδής, με κλίση μεγαλύτερη από 45 μοίρες ως προς τον ορίζοντα είναι τελείως κλειστοί και έχουν ανοίγματα

(καπάκια) για την είσοδο των υλικών. Τα ανοίγματα αυτά μένουν κλειστά όταν δεν χρησιμοποιούνται. Οι αγωγοί

σχεδιάζονται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να αποφεύγονται κίνδυνοι ή βλάβες από τον πρόσκρουση των ριπτόμενων

υλικών. β) **Εξασθενημένα δάπεδα**, που έγιναν επισφαλή από τις εργασίες κατεδάφισης ή από την

δημιουργία ανοιγμάτων, υποστηρίζονται ώστε να είναι ικανά να φέρουν τουλάχιστον τα αρχικά φορτία με τα οποία

υπολογίσθηκε το κτίριο και με τον αρχικό συντελεστή ασφαλείας. 6. Κλιμακοστάσια, δίοδοι. **Χρησιμοποι-**

ούνται μόνο τα κλιμακοστάσια και οι δίοδοι που κατασκευάσθη-

καν ειδικά για την κατεδάφιση ή που προϋπήρχαν, αλλά κατόπιν ελέγχου

από τον επιβλέποντα μηχανικό κρίθηκαν κατάλληλα και ασφαλή για τις εργασίες της κατεδάφισης σύμφωνα με

τους ισχύοντες κανονισμούς. Οι άλλες προσβάσεις αποκλείονται. **Η κατεδάφιση εκτελείται από**

πάνω προς τα κάτω και οι εργαζόμενοι δεν πρέπει να βρίσκονται σε ύψος μεγαλύτερο του ενάμιση

(1,50) μ. από το δάπεδο εργασίας, αν δε αυτό είναι επί ικριώματος τότε οι εργαζόμενοι να μην βρίσκονται σε ύψος

μεγαλύτερο του μισού (0.50) μ. απ' αυτό. Στο τέλος κάθε ημέρας ή βάρδιας, οι τοίχοι

αφήνονται σε τέτοια κατάσταση που να μην υπάρχει κίνδυνος κατάρ-

ρευσης ή ανατροπής τους από τυχαίο συμβάν. Εξωτερικοί εξώστες, μαρκίζες κλπ. υπο-

στηρίζονται στερεά κατά την διάρκεια της κατεδάφισης των τμημάτων επί των οποίων φέρονται αφαιρούνται δε και

μεταφέρονται, με μηχανικά μέσα, εκτός αν είναι δυνατόν να γίνει ο επί τόπου τεμαχισμός τους.

Η περίπτωση του Ο.Τ. 66018

Διπλωματική Εργασία

Τεύχος 3

Φοιτήτρια

Χαρά Στεργίου

Επιβλέπων Καθηγητής
Αριστείδης Αντωνάς

Περιεχόμενα

Το παρόν τεύχος συγκεντρώνει το υλικό που συνιστά μια αναθεώρηση του σχεδίου της ειδικής περίπτωσης του Ο.Τ. 66018, και ταυτόχρονα είναι μια πρόταση για την εξέλιξή του.

1 Κτίριο γραφείων
υπόγειο εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας
(Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., θέρμανση)

2 Τράπεζα
υπόγειο για ιδιωτική χρήση

3 Κτίριο γραφείων
υπόγειο εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας
(Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., θέρμανση)

4 Κτίριο Ανατολής
υπόγειο με πρόσβαση στο κοινό - χώρος
επίσκεψης αρχαίου τείχους

5 Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο
υπόγειο μη προσβάσιμο

6 Κτίριο γραφείων
υπόγειο εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας
(Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., θέρμανση)

7 Κτίριο γραφείων
υπόγειο εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας
(Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., θέρμανση)

8 Υπουργείο Εργασίας
υπόγειο μη προσβάσιμο

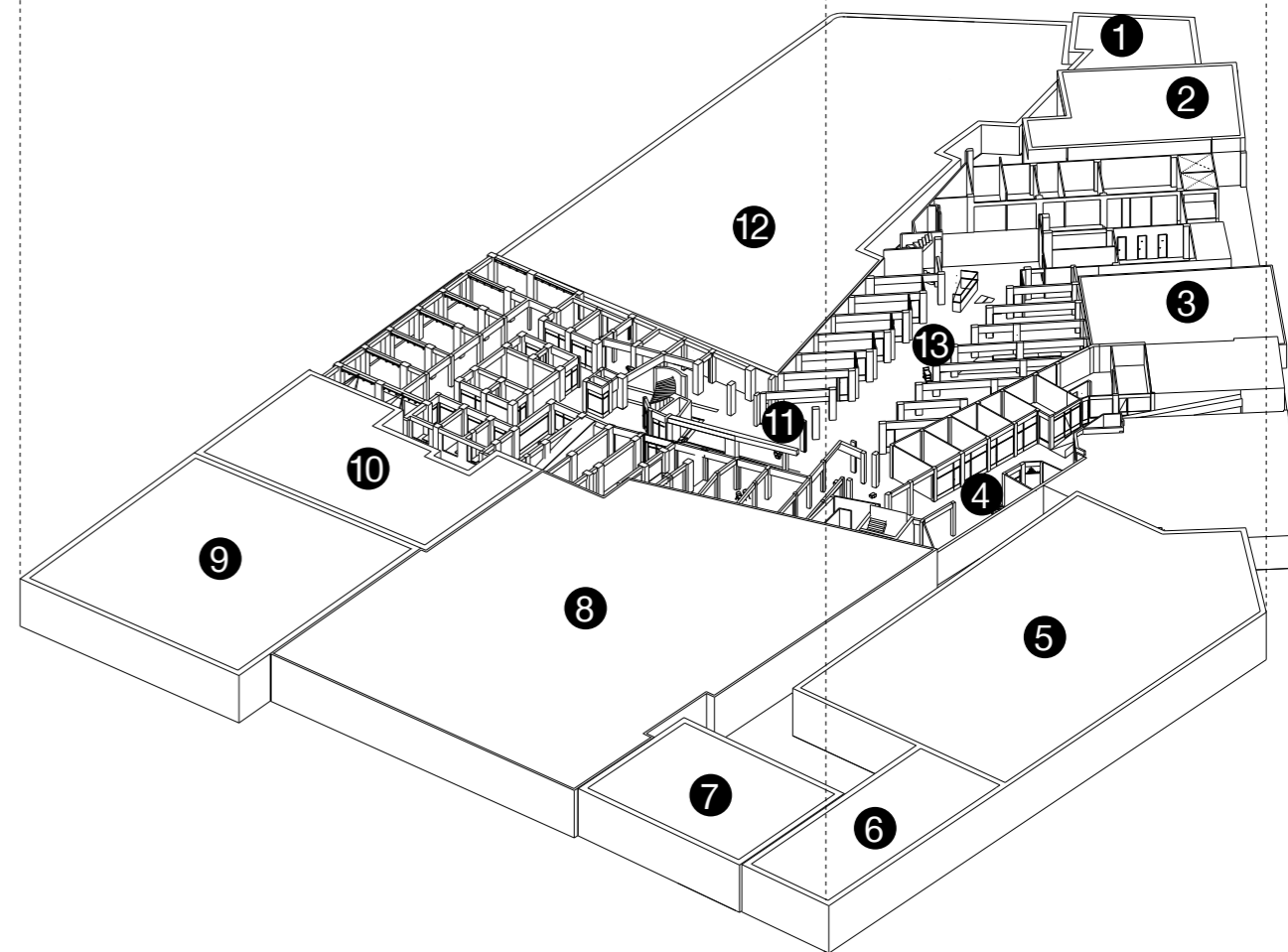
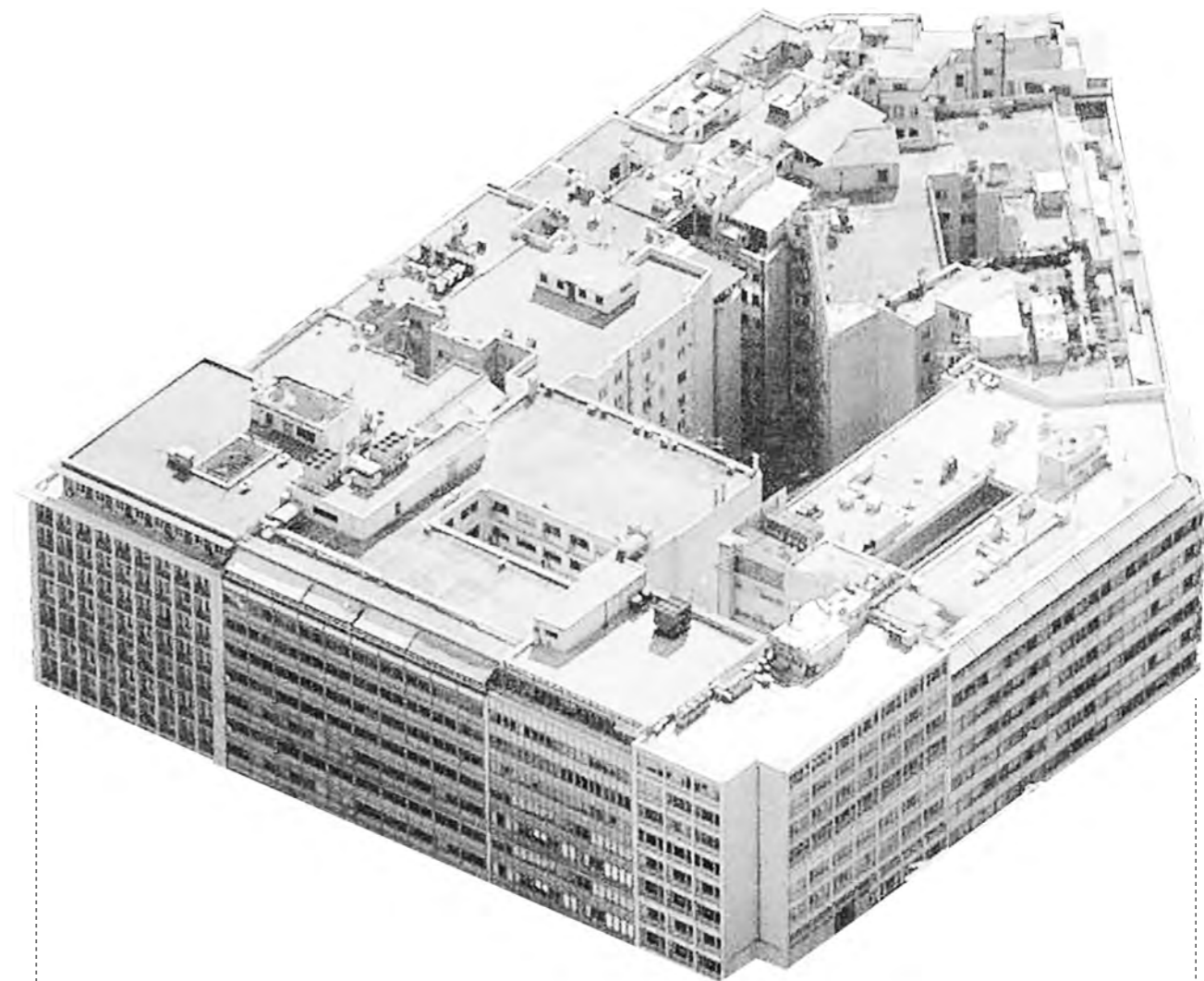
9 Κτίριο γραφείων
υπόγειο εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας
(Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., θέρμανση)

10 Υπουργείο Τουριστικής
Ανάπτυξης
υπόγειο μη προσβάσιμο

11 Μέγαρον Οδού Δραγατσανίου
υπόγειο με πρόσβαση στο κοινό - αρχαίο τείχος

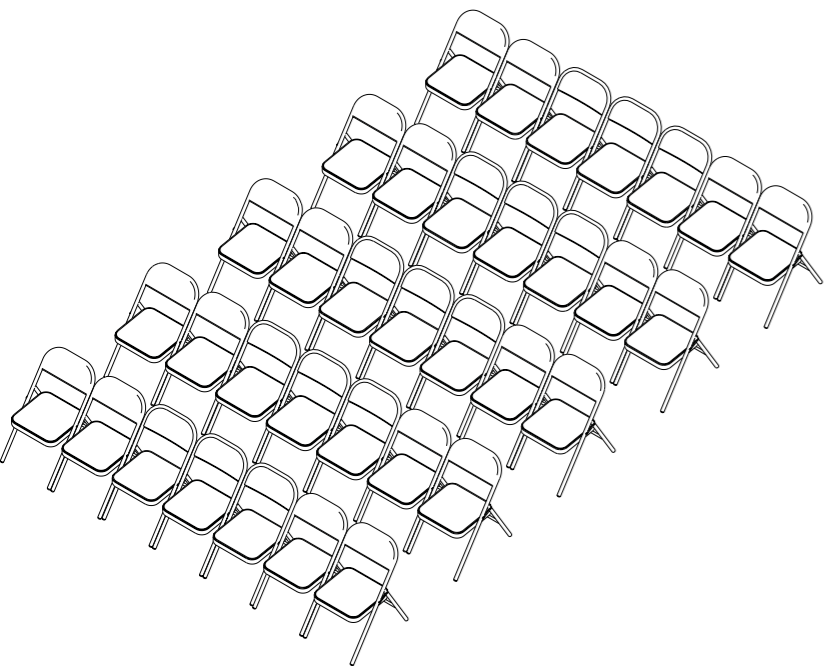
12 Υπουργείο Εσωτερικών
υπόγειο εγκαταστάσεων

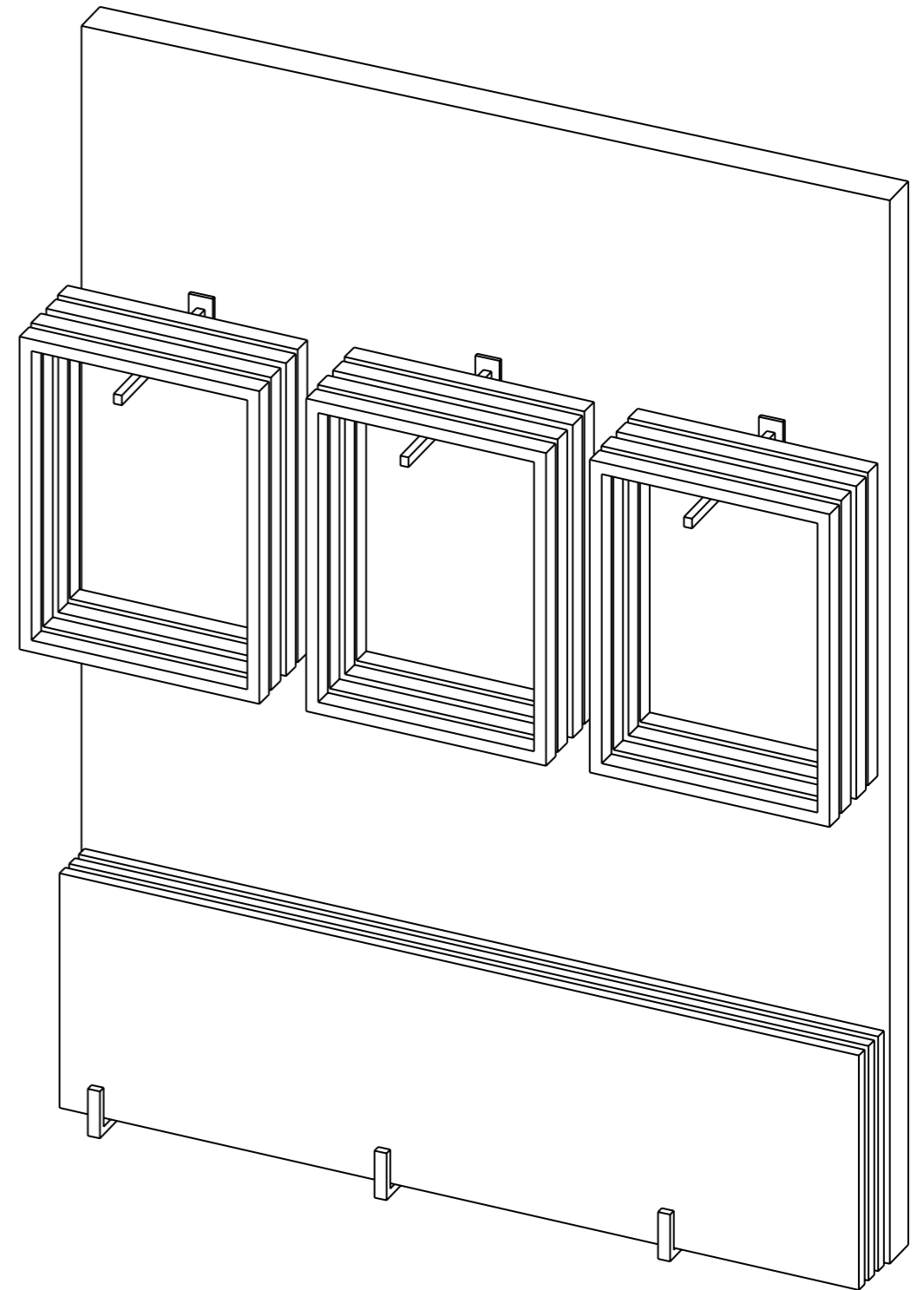
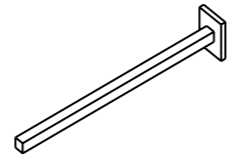
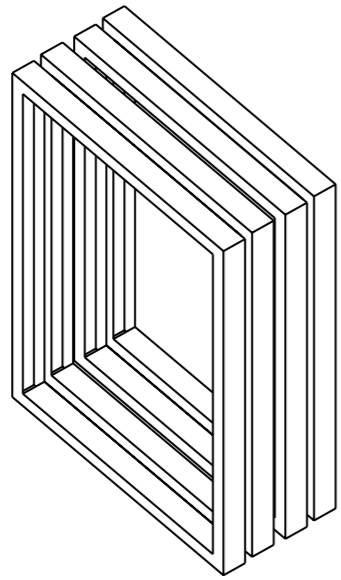
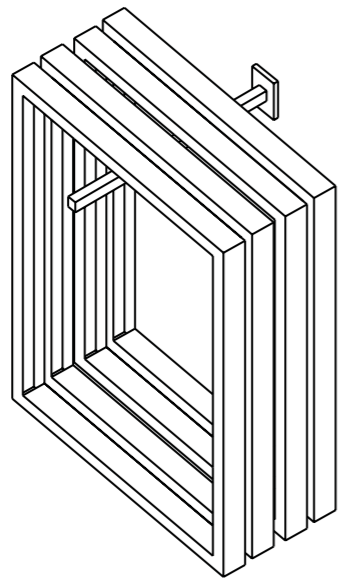
13 Μέγαρον Αριστείδου
υπόγειο με πρόσβαση στο κοινό - τμήμα
αρχαίου τείχους



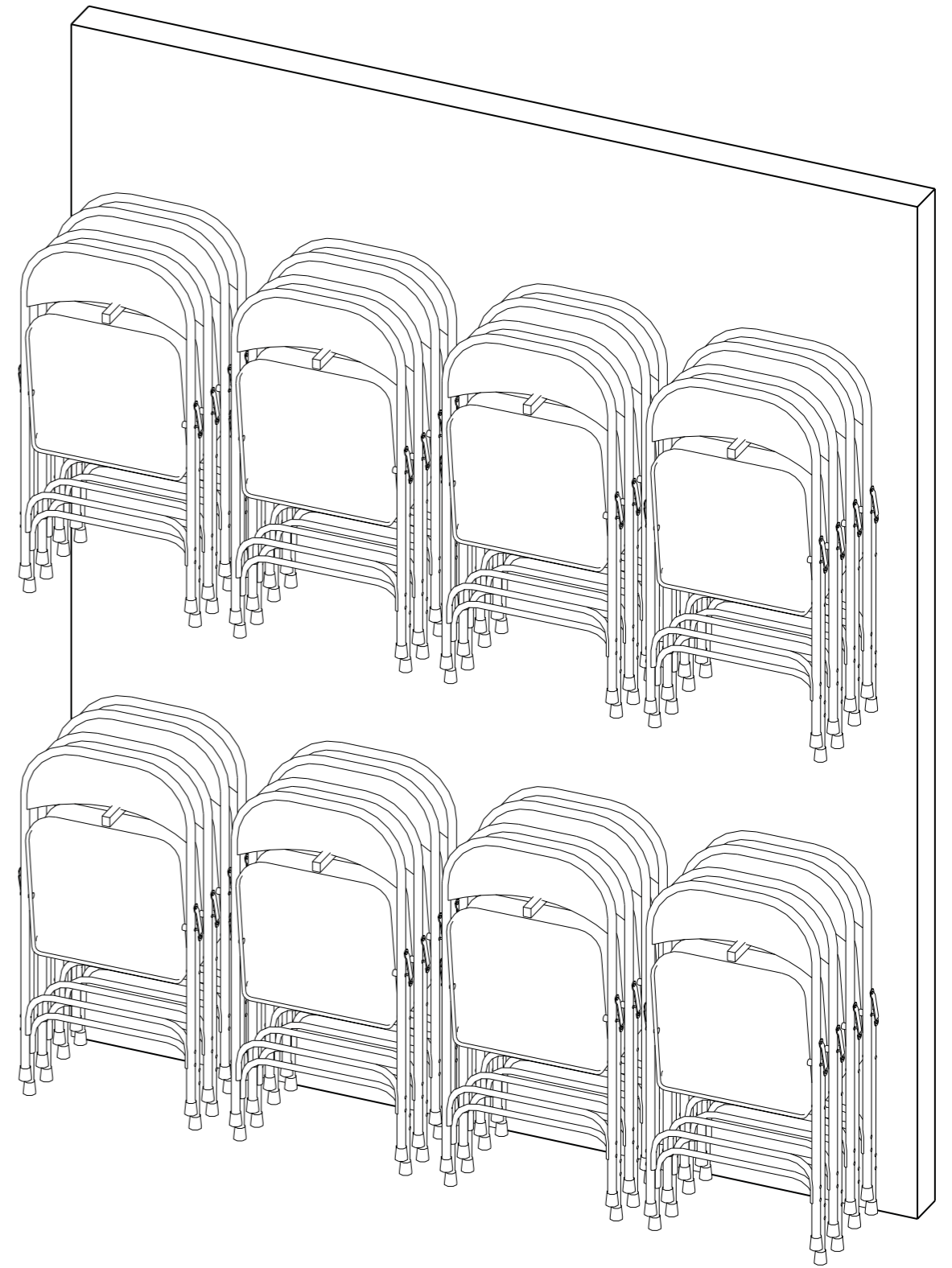
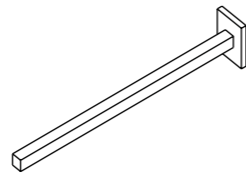
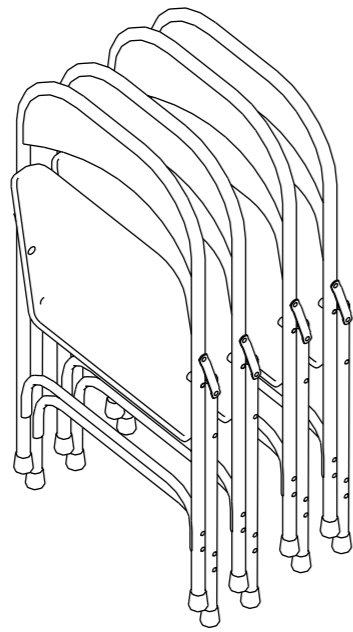
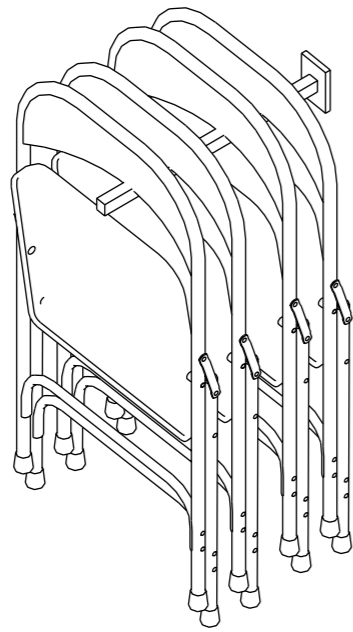


επίπλωση

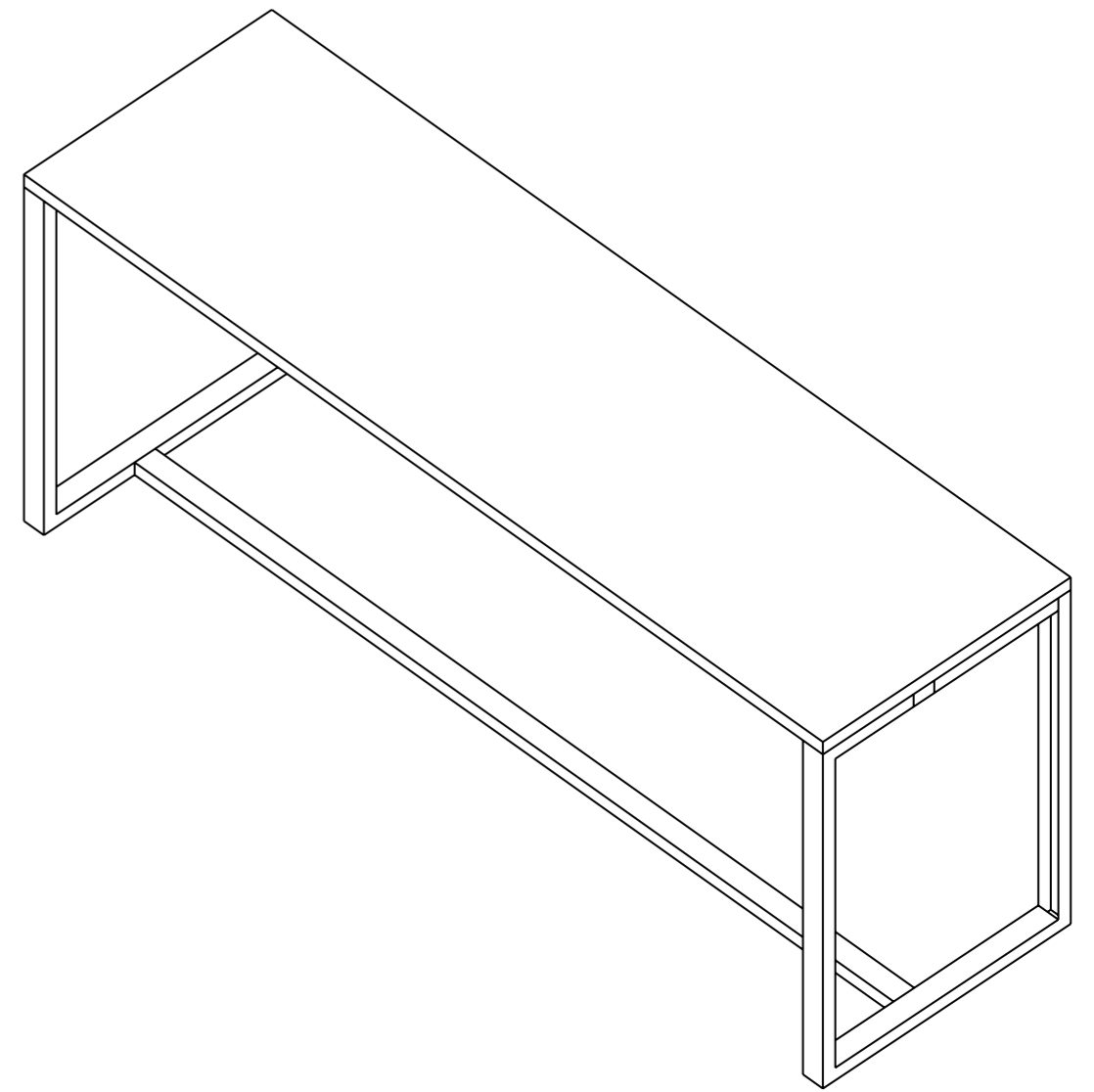
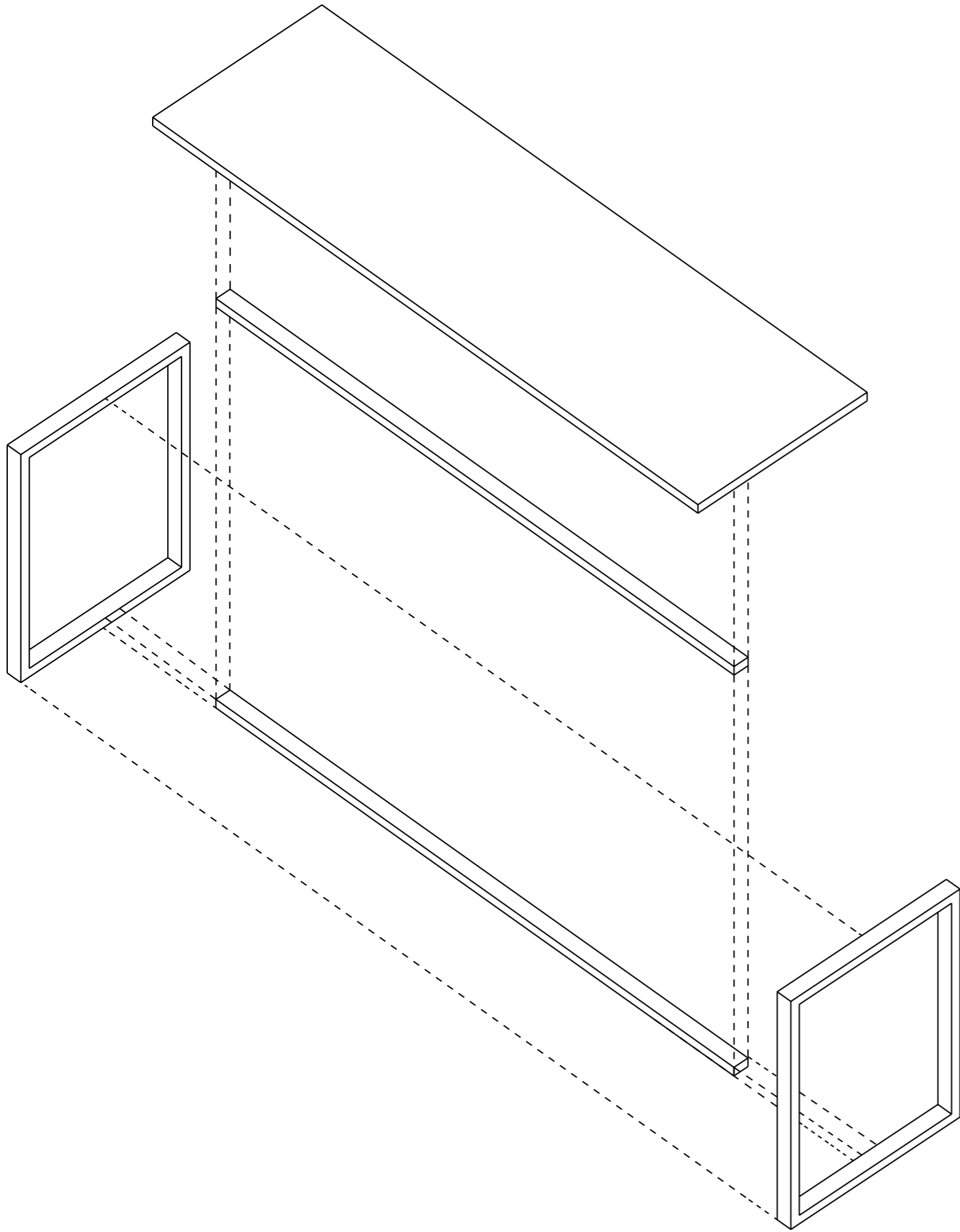




τοίχος οργάνωσης τραπεζιών

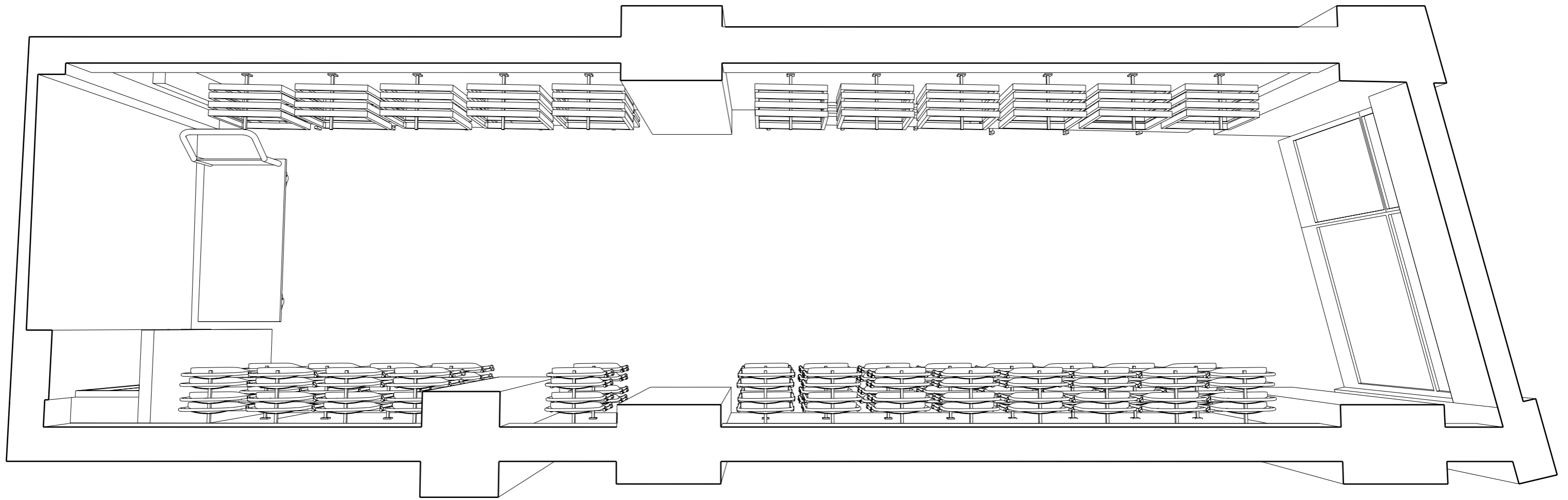


τοίχος οργάνωσης καθισμάτων

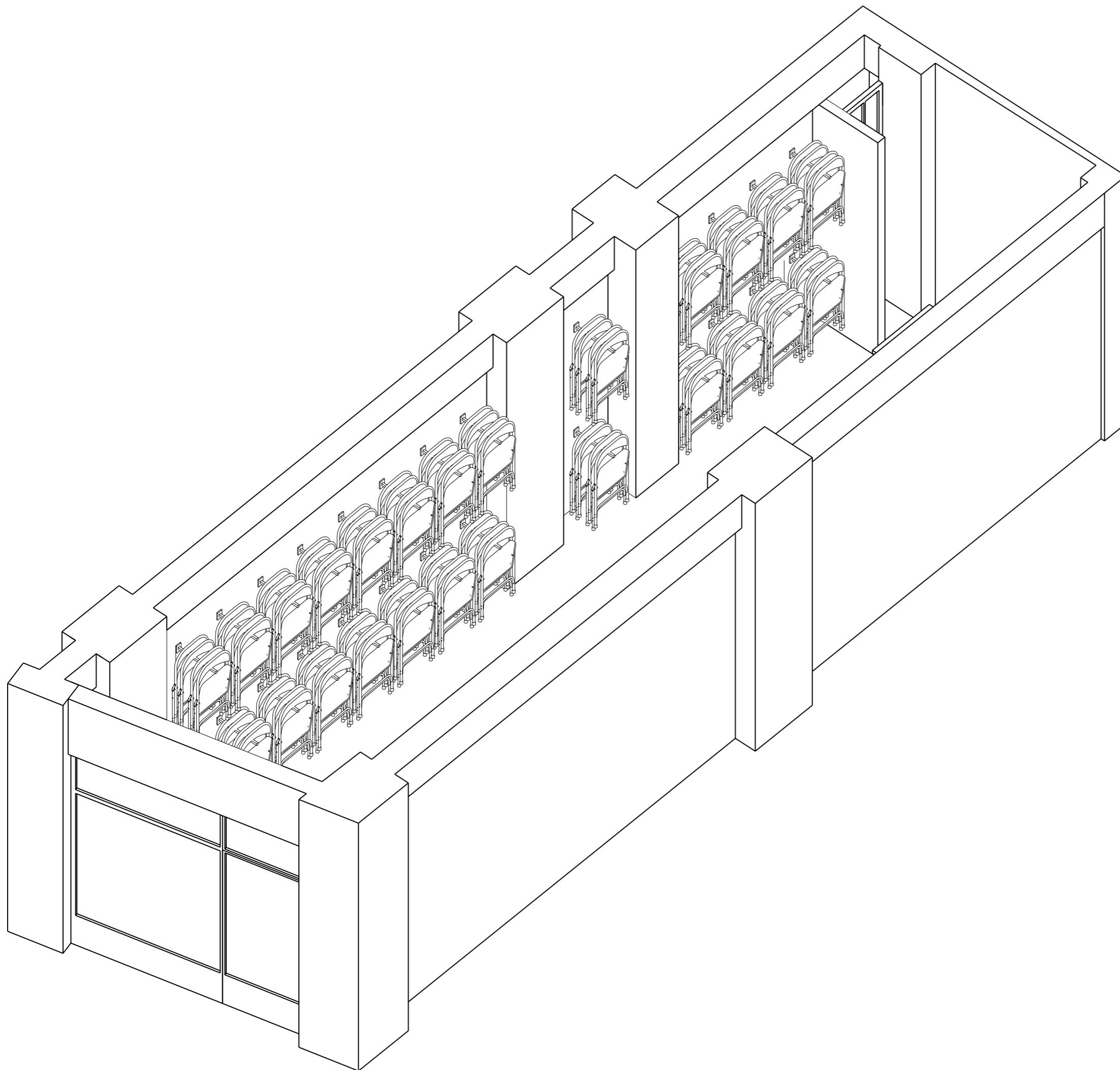


τραπέζι

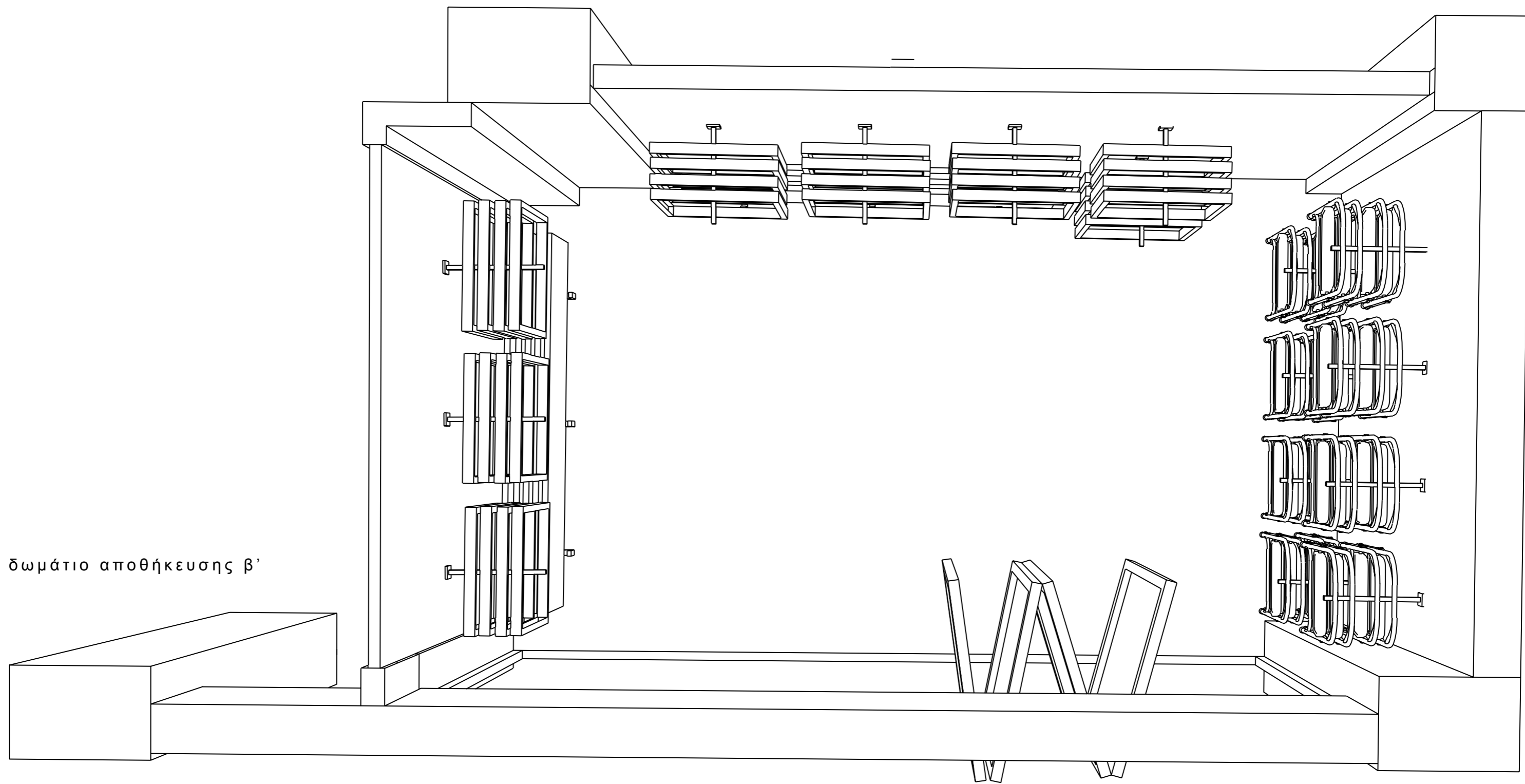
δωμάτια



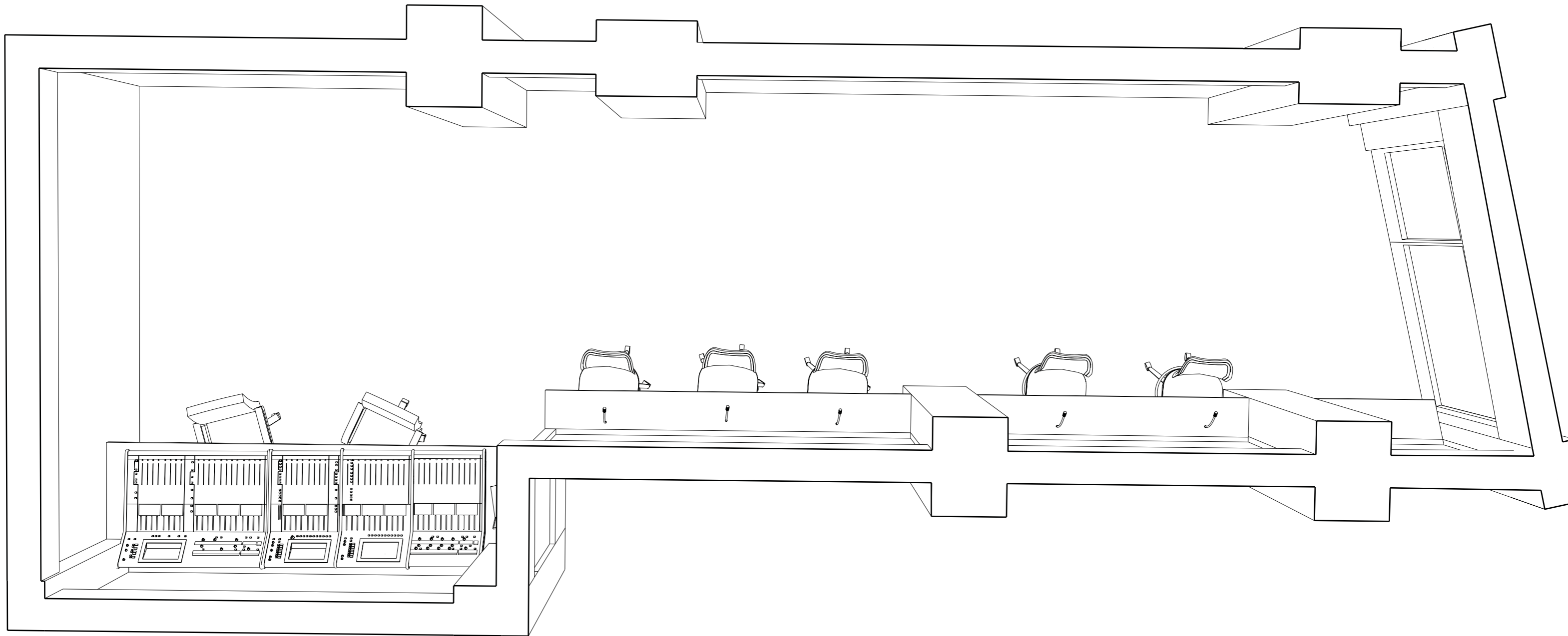
δωμάτιο αποθήκευσης α'



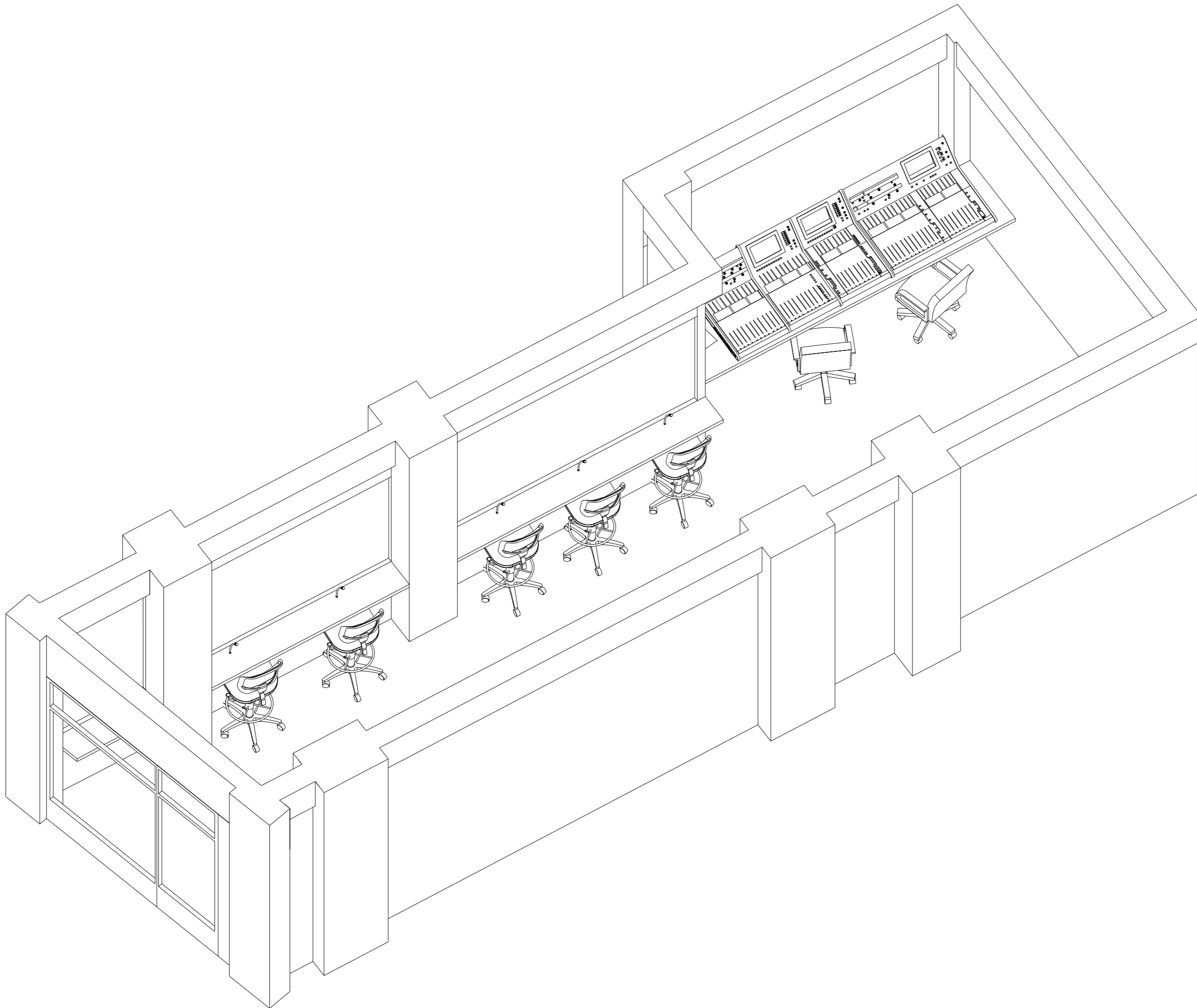
δωμάτιο αποθήκευσης α'



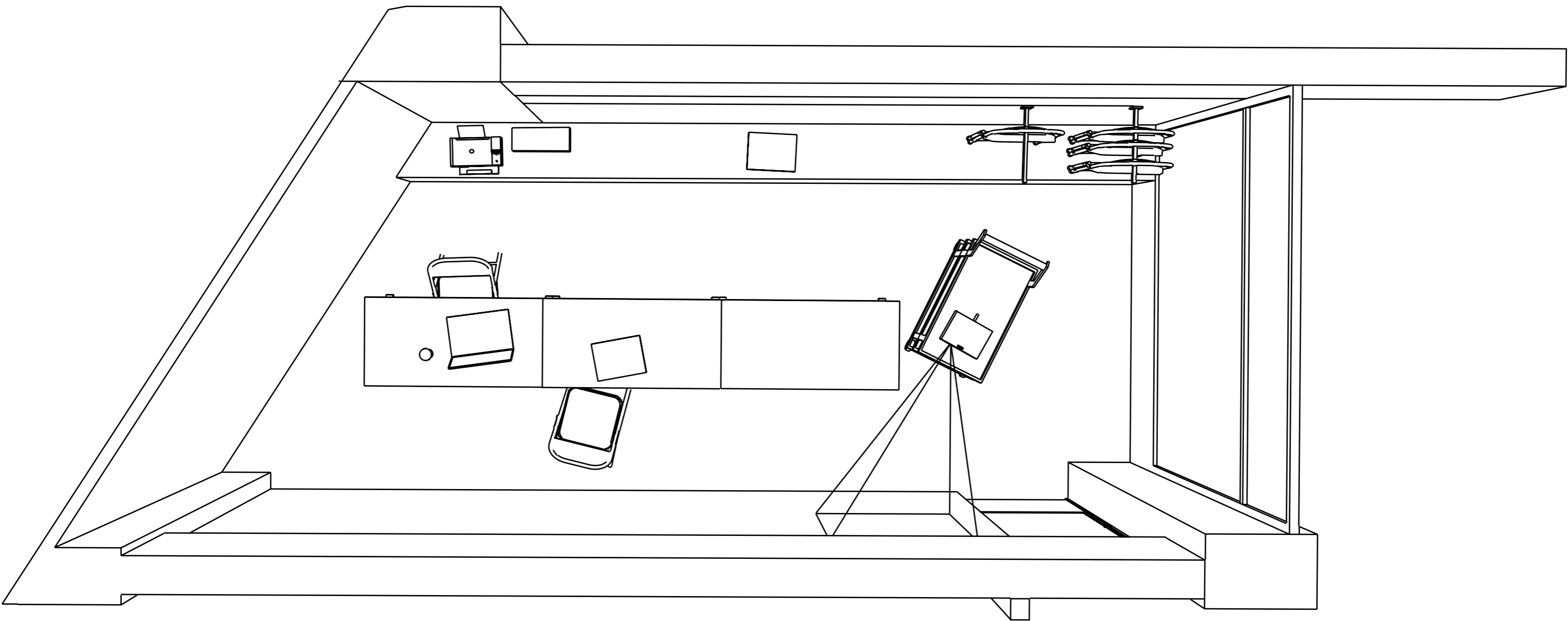
δωμάτιο αποθήκευσης β'

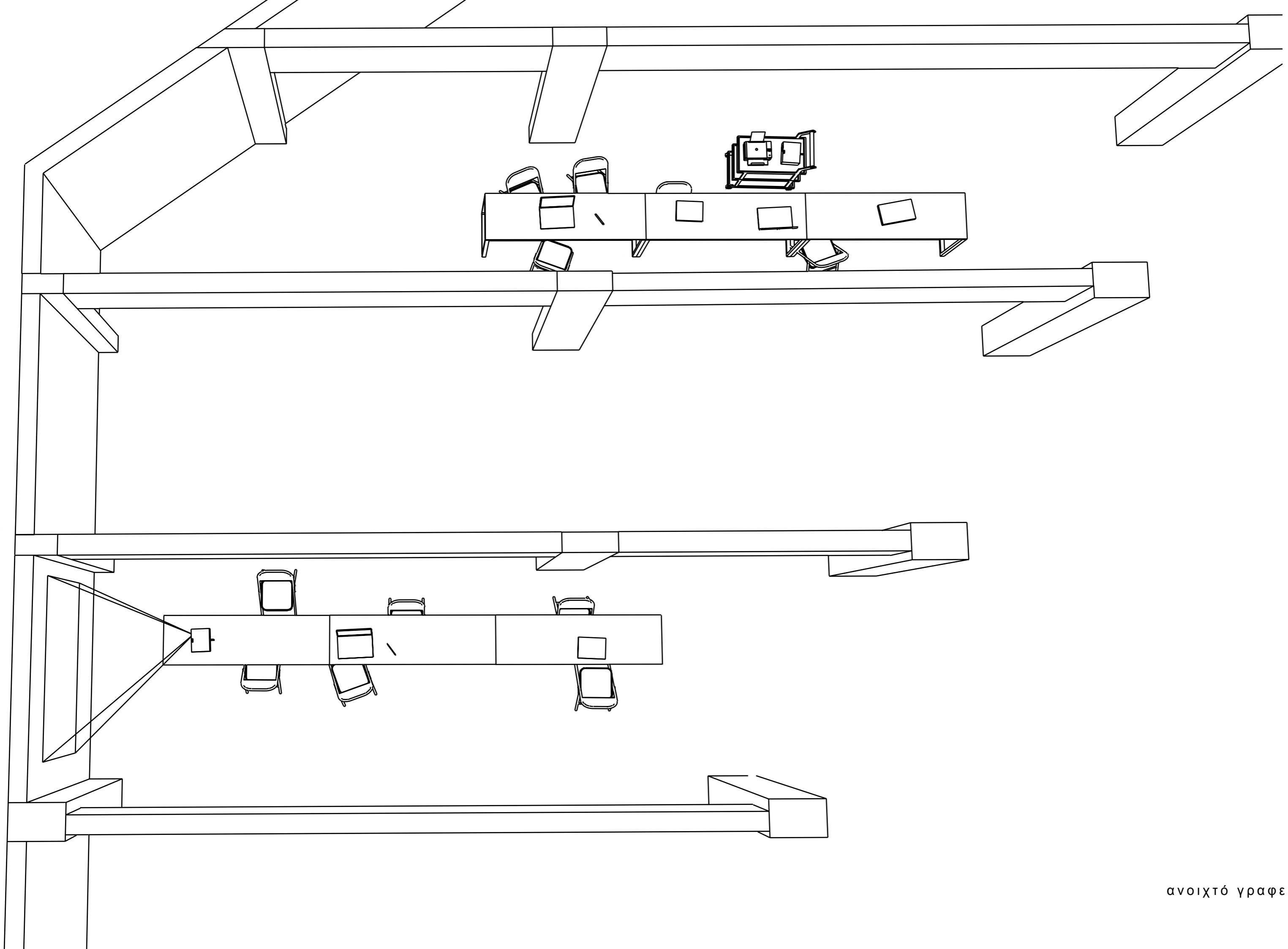


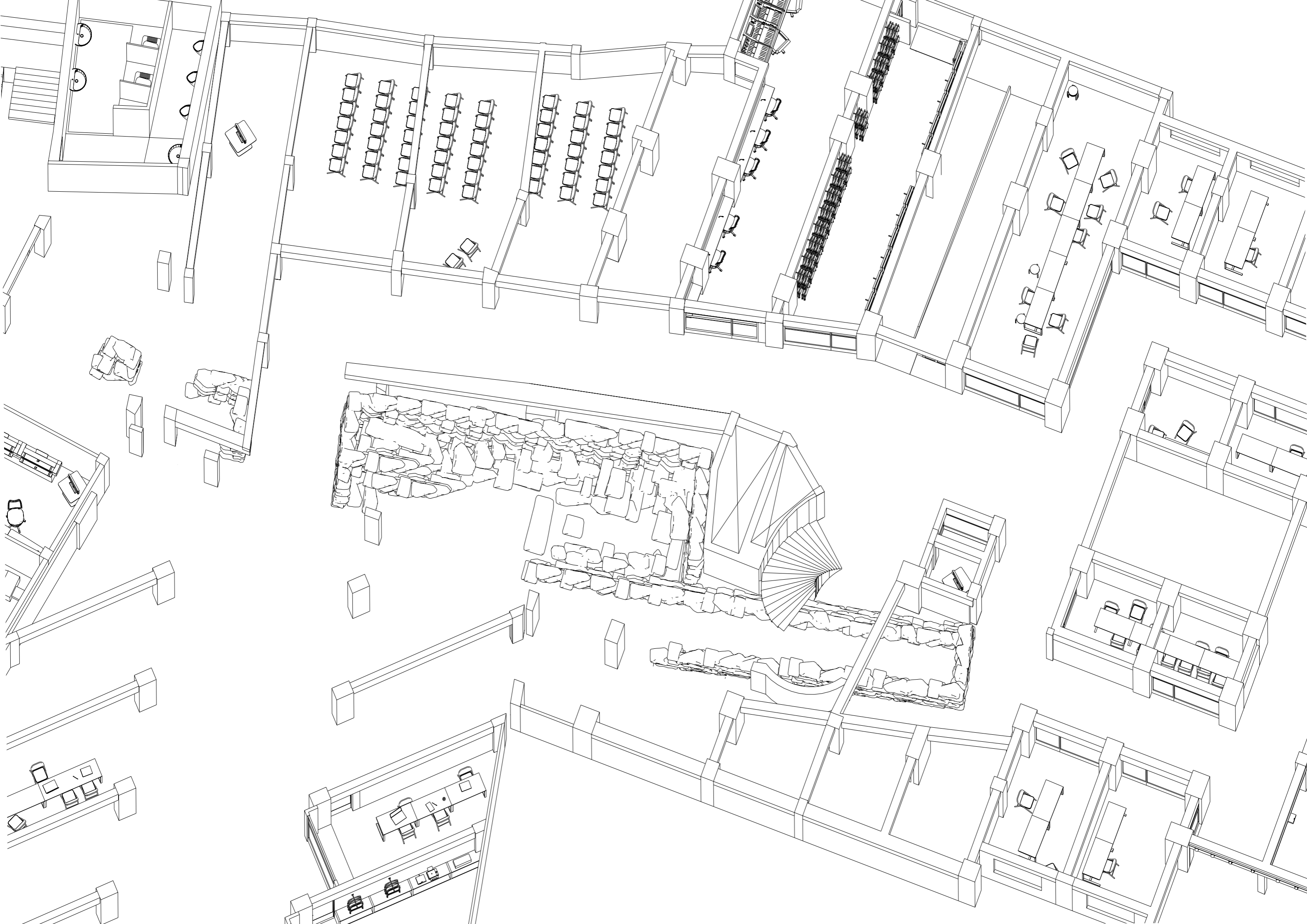
press room

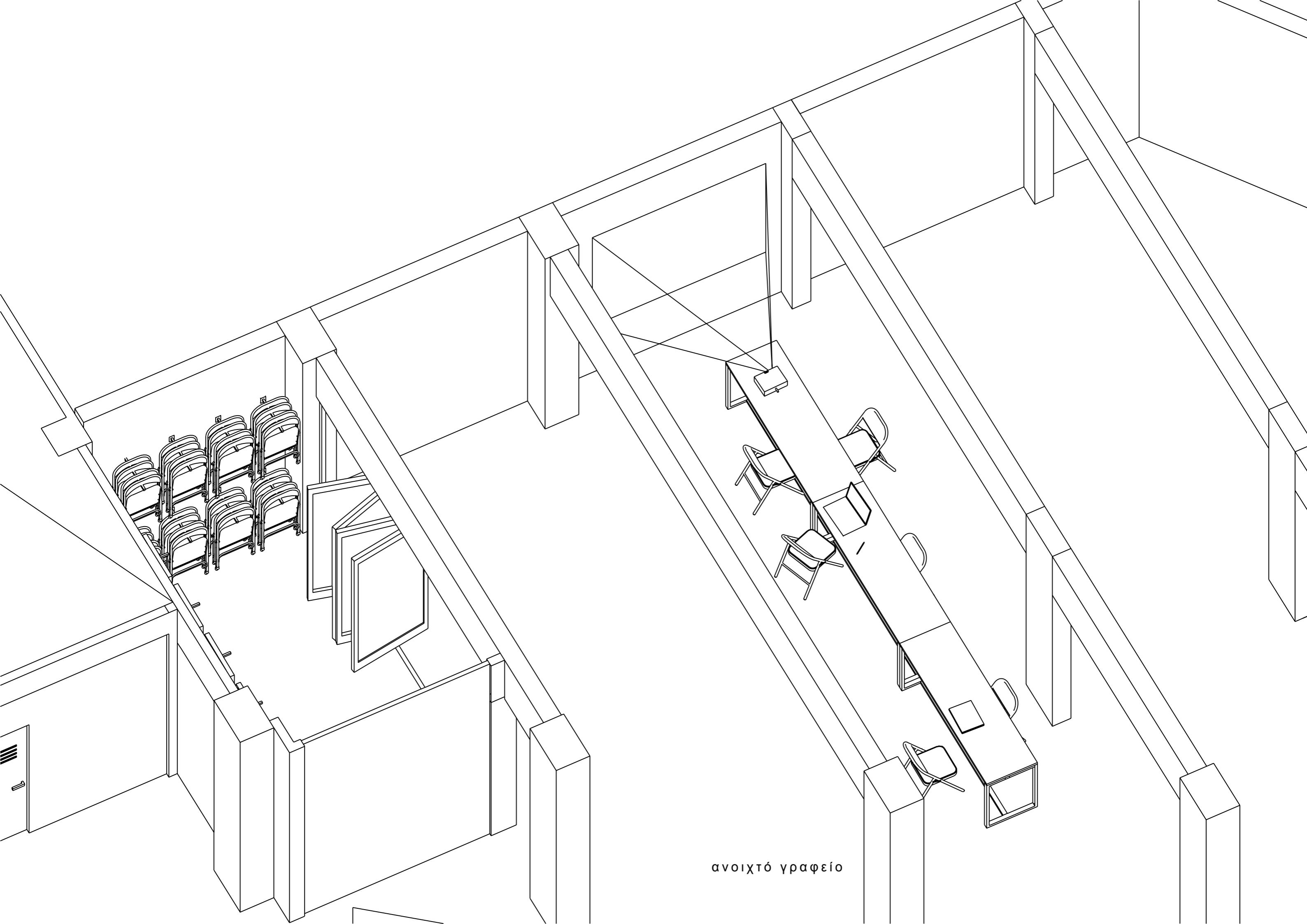


press room

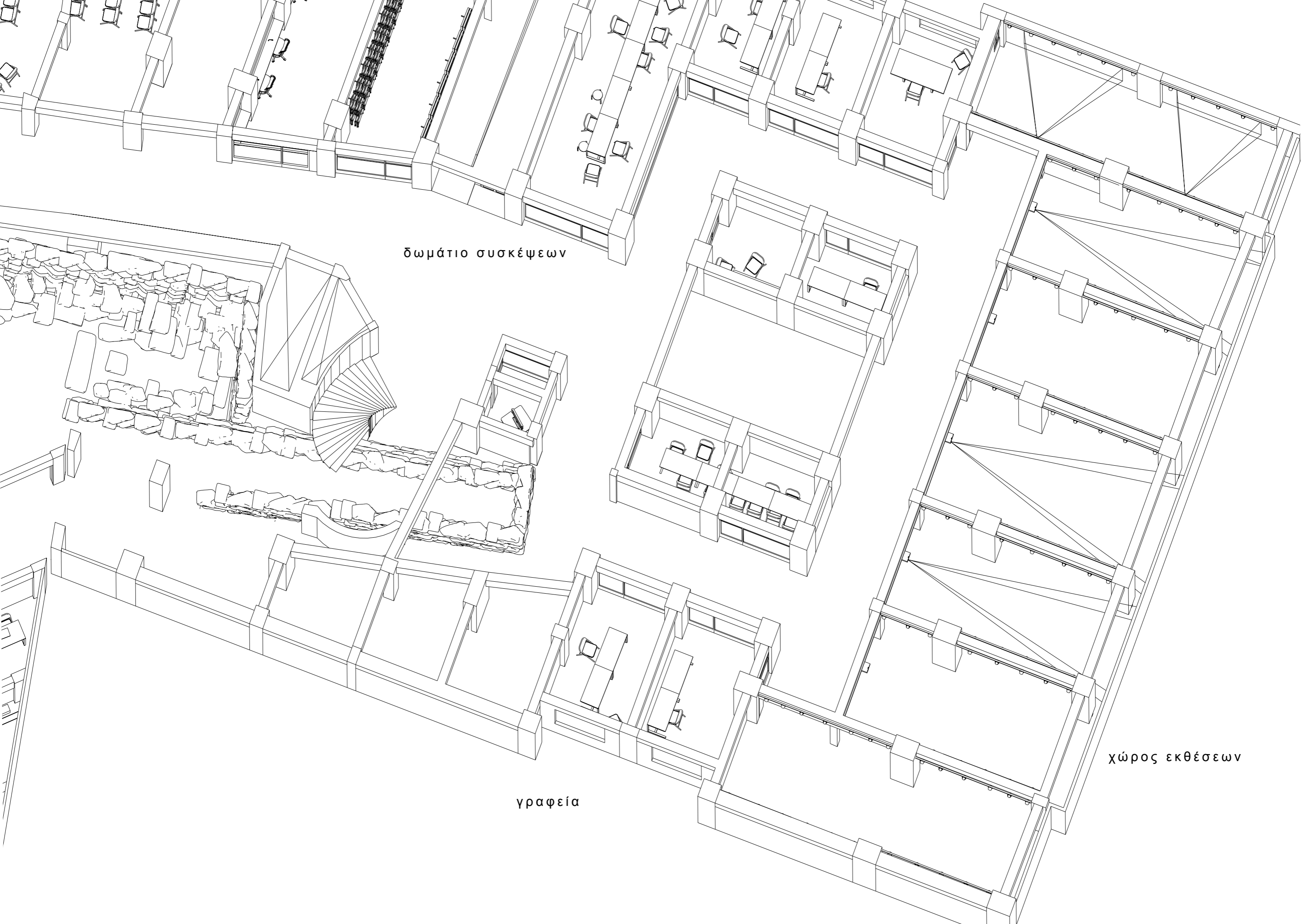








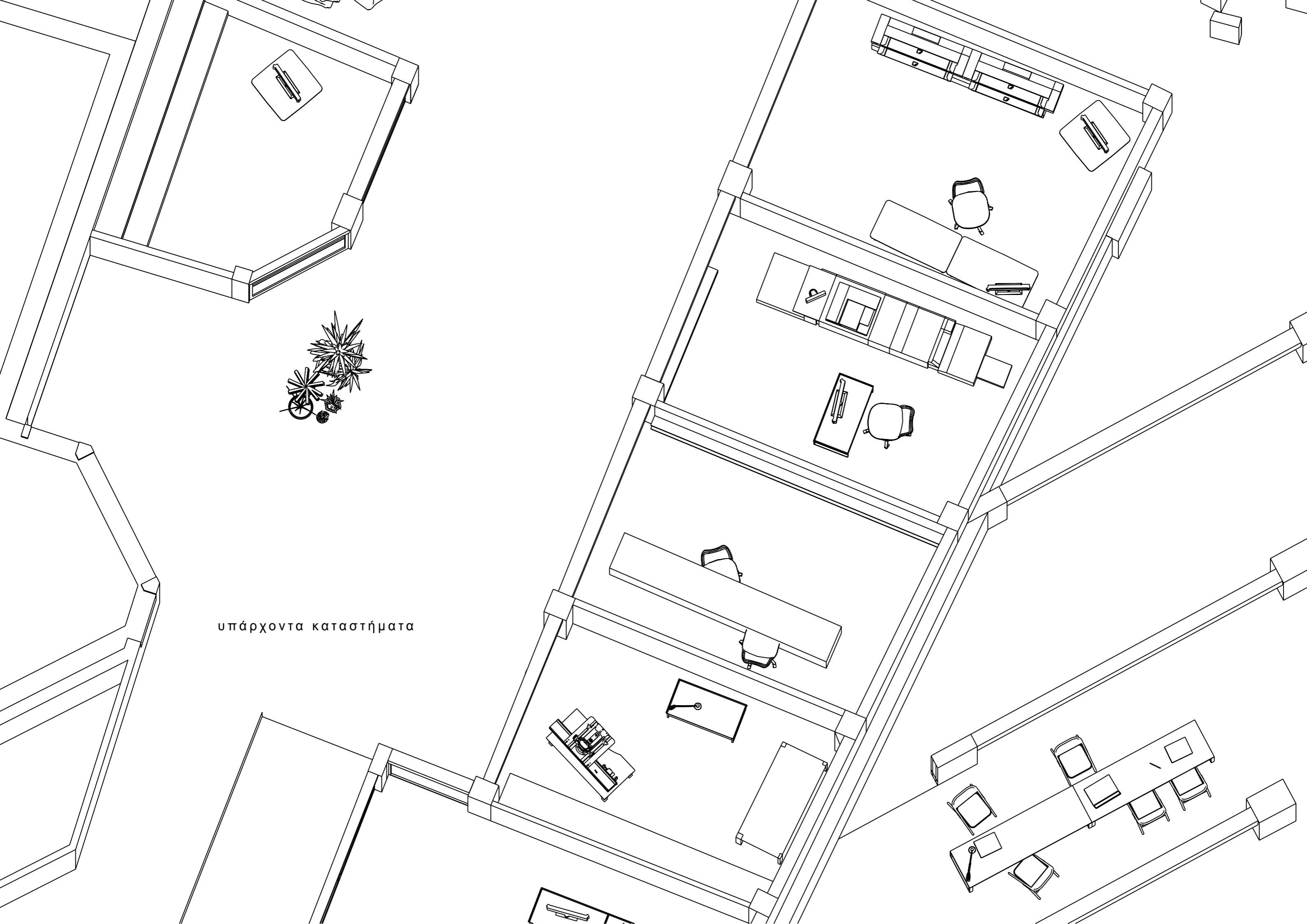
ανοιχτό γραφείο



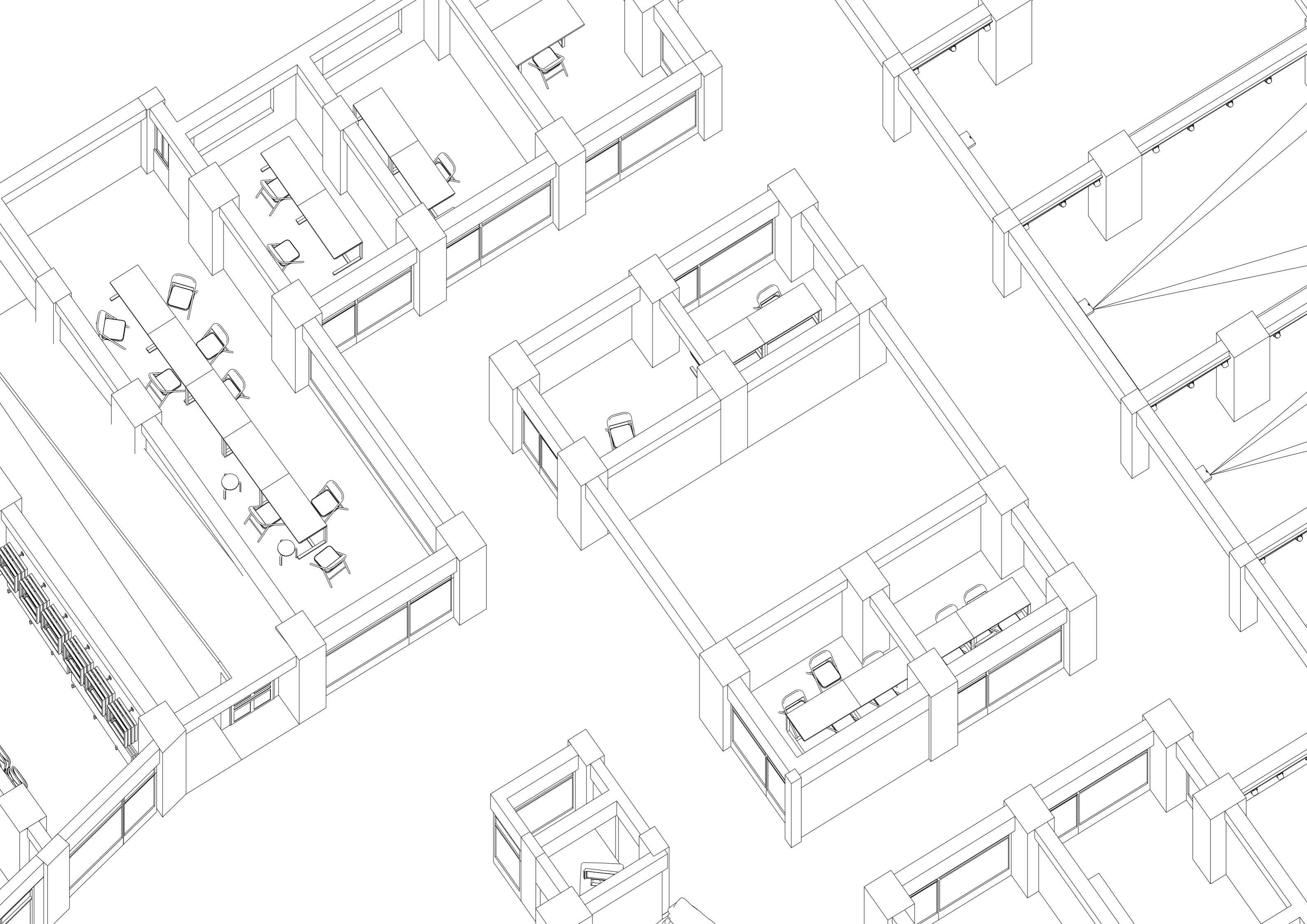
δωμάτιο συσκέψεων

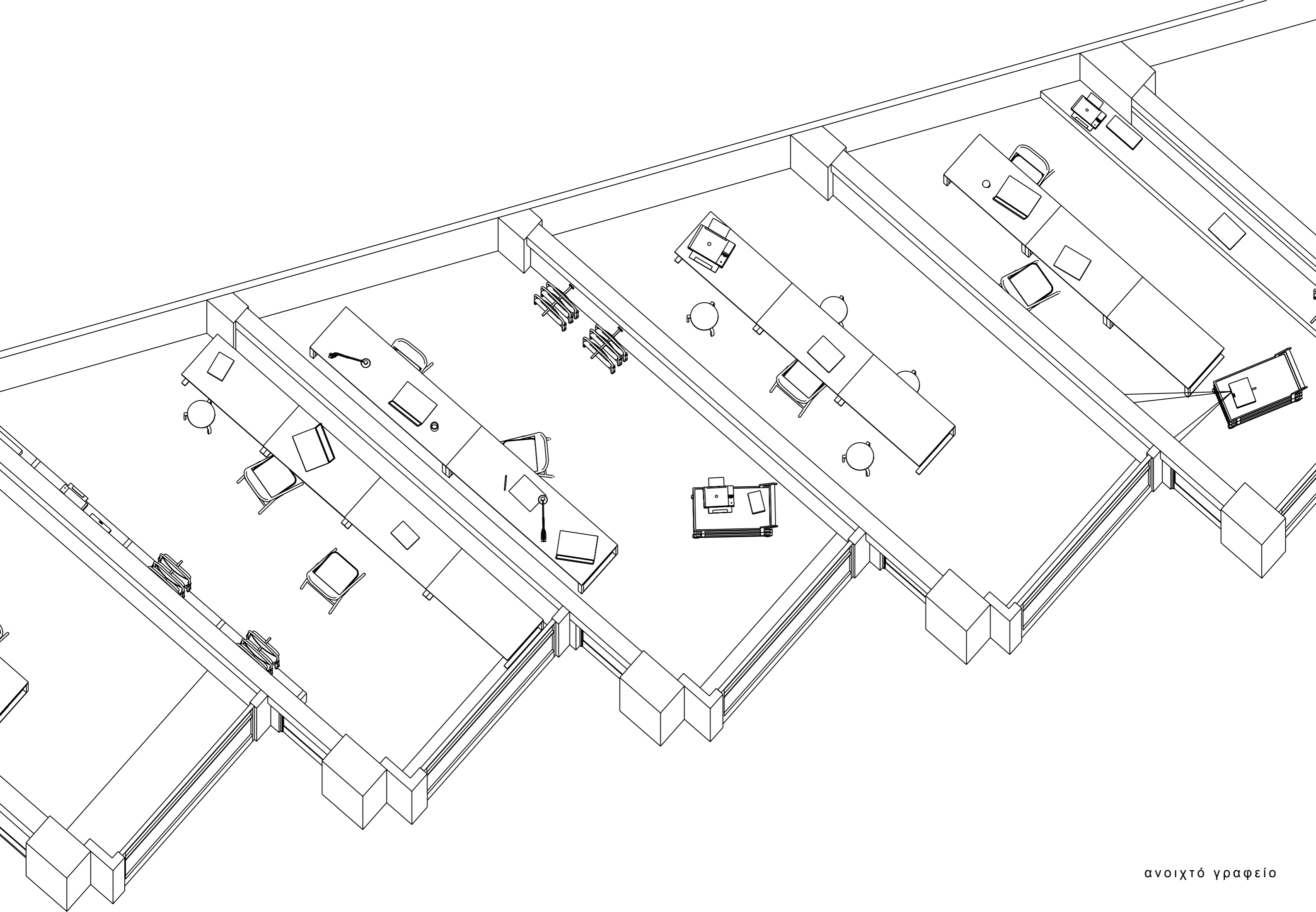
γραφεία

χώρος εκθέσεων



υπάρχοντα καταστήματα





ανοιχτό γραφείο

