

Μονάδα Καινοτομίας & Επιχειρηματικότητας
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α. Στρατηγέα, Α. Μπίσκα, Χ.-Α. Παπαδοπούλου



Α. Στρατηγέα, Α. Μπίσκα, Χ.-Α. Παπαδοπούλου
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

**ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Αθήνα
Ιούνιος 2014

“Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος
«Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή
Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και από εθνικούς πόρους.”

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή	7
2. Στόχος και Δομή του Κεφαλαίου	9
3. Βασικές Έννοιες	11
3.1. Η Γη ως Κοινωνικό Αγαθό	11
3.2. Η Γη ως Συντελεστής Παραγωγής στη Σύγχρονη Κοινωνία	12
3.3. Η Αστική Γη	13
3.4. Η Παραγωγή του Αστικού Χώρου	14
3.5. Έννοια και Αξία Ακινήτου	16
3.5.1. Η αναγκαιότητα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων	17
3.5.2. Εκτίμηση ακινήτου	19
3.5.3. Χαρακτηριστικά τμήματος πόλης	20
3.6. Παράγοντες που Λαμβάνονται υπόψη για την Αξιοποίηση Ακινήτου	21
3.6.1. Η θέση του ακινήτου	21
3.6.2. Ο περιβάλλον χώρος	21
3.6.3. Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου	22
3.6.4. Τα πολεοδομικά δεδομένα	23
3.6.5. Η μορφή, ο τρόπος και το κόστος δόμησης	24
3.6.6. Ειδικοί παράγοντες	25
4. Υφιστάμενο Νομοθετικό Πλαίσιο	25
4.1. Χωροταξικός Σχεδιασμός και Πολιτική Γης	26
4.1.1. Βασικές έννοιες χωροταξικού σχεδιασμού	26
4.1.2. Εθνική χωροταξική πολιτική	28
4.1.3. Χωροταξική πολιτική σε περιφερειακό επίπεδο	30
4.2. Πολεοδομικός Σχεδιασμός	31
4.2.1. Επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού και οικιστική οργάνωση	31
4.2.2. Βασικές έννοιες πολεοδομικού σχεδιασμού	32
4.2.3. Επεκτάσεις σχεδίων πόλεων και οικισμών	34
4.2.4. Ειδικές ζώνες πολεοδόμησης	34
4.3. Χρήσεις Γης	35
4.4. Όροι και Περιορισμοί Δόμησης	37
4.4.1. Δόμηση εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως	37
4.4.2. Δόμηση εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως	39
4.4.3. Οικισμοί προ του 1923	39
4.4.4. Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων	40
4.4.5. Παραδοσιακοί οικισμοί	40
4.4.6. Αρχαιολογικοί χώροι	41
4.4.7. Δασικές περιοχές	41

4.4.8. Αυθαίρετη δόμηση	42
4.5. Διαδικασία Έκδοσης Οικοδομικής Άδειας	43
4.6. Αναπτυξιακός Νόμος	44
5. Στάδια Διαδικασίας Σχεδιασμού Αξιοποίησης Ακινήτου	45
5.1. Μεθοδολογική Προσέγγιση	45
5.1.1. Καθορισμός στόχου	47
5.1.2. Μελέτη υπάρχουσας κατάστασης	47
5.1.3. Δόμηση εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ακινήτου	48
5.1.4. Αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων	48
5.1.5. Λήψη απόφασης - εφαρμογή	49
5.2. Εμβάθυνση στα επιμέρους Στάδια της Μεθοδολογικής Προσέγγισης	49
5.2.1. Καθορισμός προβλήματος – στόχου	50
5.2.2. Μελέτη χαρακτηριστικών του προς αξιοποίηση ακινήτου	51
5.2.3. Χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου	52
5.2.4. Μελέτη ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου	54
5.2.5. Δόμηση εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ακινήτου	55
5.2.6. Αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ακινήτου	56
5.2.7. Εφαρμογή προτεινόμενης λύσης	58
6. Ο Ρόλος του Α.Τ.Μ. στο Σχεδιασμό της Αξιοποίησης Ακινήτων	58
6.1. Πεδία Ενασχόλησης του Α.Τ.Μ. στο Σχεδιασμό της Αξιοποίησης Ακινήτων	59
6.2. Απαιτούμενα Έργα και Τεχνολογίες	64
7. Πηγές Χωρικής Πληροφορίας	72
8. Βιβλιογραφία	74

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 5-1: Βασικές ενότητες για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου	45
Σχήμα 5-2: Στάδια σχεδιασμού αξιοποίησης ακινήτου	46

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΚΡΩΝΥΜΙΩΝ

Α.Π.Ε.:	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
Α.Τ.Μ.:	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
Β.Δ.:	Βασιλικό Διάταγμα

ΒΙΟ.ΠΑ.: Βιοτεχνικό Πάρκο
ΒΙ.ΠΑ.: Βιομηχανικό Πάρκο
Γ.Ο.Κ.: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Σ.: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Γ.Υ.Σ.: Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού
Δ.Ε.Π.Ο.Σ.: Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
Ε.Γ.Σ.Α.: Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς
Ε.Δ.Α.: Εσωτερικός Δείκτης Απόδοσης
Ε.Ε.: Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΛ.ΣΤΑΤ.: Ελληνική Στατιστική Αρχή
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Ε.Σ.Υ.Ε.: Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
Ε.Υ.Ε.Δ.Ε.Ν.: Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας
Ζ.Α.Α.: Ζώνη Αστικού Αναδασμού
Ζ.Ε.Ε.: Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης
Ζ.Ε.Κ.: Ζώνη Ειδικών Κινήτρων
Ζ.Ε.Π.: Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας
Ζ.Ο.Ε.: Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
Κ.Α.Ε.Κ.: Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου
Κ.Ε.Δ.: Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου
ΚΕ.Σ.Α.: Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.: Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
Κ.Π.Α.: Καθαρή Παρούσα Αξία
Κ.Υ.Α.: Κοινή Υπουργική Απόφαση
Ν.: Νόμος
Ν.Δ.: Νομοθετικό Διάταγμα
Ν.Ο.Κ.: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
Ο.Κ.Χ.Ε.: Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος
Ο.Τ.: Οικοδομικό Τετράγωνο
Ο.Τ.Α.: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Δ.: Πολεοδομικό Διάταγμα
Π.Δ.: Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.: Πράξη Εφαρμογής
Π.Ε.Π.: Περιοχή Ειδικής Προστασίας
Π.Ε.Ρ.ΠΟ.: Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
Π.Μ.: Πολεοδομική Μελέτη
Π.Π.Π.: Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος
Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.: Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Ρ.Σ.: Ρυθμιστικό Σχέδιο
Σ.Α.: Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
σΔ: συντελεστής δόμησης

Σ.Ο.Ε.: Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών
ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.: Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
Τ.Ε.Ε.: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
Υ.Α.: Υπουργική Απόφαση
Υ.Κ.Ω.: Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας
Υ.Π.Ε.Κ.Α.: Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
Φ.Ε.Κ.: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
Χ.Π.: Χωροταξικό Πρόγραμμα
Χ.Σ.: Χωροταξικό Σχέδιο

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Α. Στρατηγέα¹, Α. Μπίσκα², Χ.-Α. Παπαδοπούλου³

1. Εισαγωγή

Το παρόν κεφάλαιο αποσκοπεί στην παρουσίαση μεθοδολογίας για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ακινήτων. Το συγκεκριμένο αντικείμενο μπορεί να αποτελέσει έναν τομέα ανάπτυξης επιχειρηματικής δράσης του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού (Α.Τ.Μ.), διεκδικώντας έτσι τους ορίζοντες δραστηριοποίησής του και τις ευκαιρίες του στον επαγγελματικό στίβο. Το αντικείμενο αυτό αποκτά σήμερα ιδιαίτερη αξία, σε μία περίοδο βαθιάς οικονομικής κρίσης, όπου ο μεν δημόσιος τομέας βρίσκεται αντιμέτωπος με την επιτακτική ανάγκη αξιοποίησης της ‘κοιμώμενης’ δημόσιας περιουσίας του για την αντιμετώπιση των δημοσιονομικών ελλειμμάτων και την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων του, ο δε ιδιωτικός τομέας βρίσκεται επίσης μπροστά από σημαντικές προκλήσεις για την αποτελεσματικότερη και καινοτόμα διαχείριση των πόρων του μέσα από νέες επενδυτικές ευκαιρίες που εμφανίζονται στην αγορά ακινήτων και τη διαχείριση της γης γενικότερα, αλλά και από το ρόλο του ως συμβούλου του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα σε ζητήματα αποτελεσματικότερης αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας.

Η ανάπτυξη του αντικειμένου της αξιοποίησης ακινήτων, στο πλαίσιο αυτό, βρίσκεται σήμερα στην καρδιά του ενδιαφέροντος σε μία χειμάζουσα αγορά ακινήτων, αλλά και σε ένα πλήθος νέων προκλήσεων για την αξιοποίηση των ακινήτων, που απορρέουν από τις εξελίξεις του εσωτερικού και του εξωτερικού περιβάλλοντος της χώρα μας. Το ενδιαφέρον αυτό αναμένεται να ενταθεί περαιτέρω, επιχειρώντας να καλύψει ένα πλήθος αναγκών, τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα, όπως (Ζεντέλης, 2001):

- Τις ανάγκες *φορέων του ιδιωτικού τομέα* π.χ. τραπεζών και ασφαλιστικών εταιρειών, στο πλαίσιο των επενδυτικών δραστηριοτήτων τους.
- Τις ανάγκες *φορέων του δημοσίου τομέα*, στο πλαίσιο της αποτελεσματικότερης διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του.
- Τις ανάγκες *μεμονωμένων ιδιωτών*, οι οποίοι προσβλέπουν σε μία περισσότερο οικονομικά αποτελεσματική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους,

¹ Στρατηγέα Αναστασία, Αναπλ. Καθηγ. Ε.Μ.Π., Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών (Σ.Α.Τ.Μ.), Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, E-mail: stratige@central.ntua.gr

² Μπίσκα Αναστασία, Αγρ. Τοπ. Μηχαν. Ε.Μ.Π., Υποψ. Διδ. Σ.Α.Τ.Μ., Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, E-mail: abiska@survey.ntua.gr

³ Παπαδοπούλου Χρυσαίδα-Αλίκη, Αγρ. Τοπ. Μηχαν. Ε.Μ.Π., MSc Γεωπληροφορική, Υποψ. Διδ. Σ.Α.Τ.Μ., Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, E-mail: xrypap@yahoo.gr

μέσα από νέες επενδυτικές προσεγγίσεις (π.χ. στον τουριστικό, τον ενεργειακό και άλλους τομείς).

- Τις ανάγκες *υποψήφιων επενδυτών* από το εσωτερικό και το εξωτερικό της χώρας.

Το παρόν κεφάλαιο, το σχετικό με την 'Ανάπτυξη Μεθοδολογίας Σχεδιασμού Αξιοποίησης Ακινήτων', αναπτύχθηκε ως εκπαιδευτική ενότητα για την προώθηση της επιχειρηματικότητας στη Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (Ε.Μ.Π.), στο πλαίσιο του μαθήματος της 'Οικονομικής Γεωγραφίας' του Τομέα Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού. Η προσπάθεια αυτή εντάσσεται στο πλαίσιο της Πράξης 'Καινοτομία και Επιχειρηματικότητα' του Ε.Μ.Π., η οποία υλοποιείται με την ευθύνη της Μονάδας Καινοτομίας και Επιχειρηματικότητας (ΜοΚΕ) της Σχολής Χημικών Μηχανικών του Ιδρύματος.

Η επιλογή της θεματολογίας του κεφαλαίου συνδέεται στενά:

- αφενός μεν με την ανάπτυξη του κλάδου στη χώρα μας τα τελευταία χρόνια, η οποία, παρά την παρούσα κρίση και μέσα από τις κατάλληλες πολιτικές επιλογές και τις εξελίξεις του επενδυτικού περιβάλλοντος/ενδιαφέροντος, αναμένεται να ενταθεί, στη βάση και των αναγκών που περιγράφηκαν προηγούμενα,
- αφετέρου δε με την προσπάθεια σύνδεσης του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού (Α.Τ.Μ.) με το εν λόγω αντικείμενο στην αγορά εργασίας, καθώς από τη φύση των σπουδών του είναι σε θέση να διαχειριστεί ένα σημαντικό τμήμα της προτεινόμενης μεθοδολογικής προσέγγισης για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου, π.χ. καταγραφή (μέτρηση), απόδοση (GIS, τοπογραφικές μέθοδοι κ.ά.), δόμηση εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ακινήτου (πολεοδομικά-χωροταξικά εργαλεία, εργαλεία σχεδιασμού), μελέτη χρήσεων και αξιών γης, αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων (μοντέλα πολυκριτηριακής ανάλυσης), εκτίμηση οικονομικής αποτελεσματικότητας (μοντέλα αξιολόγησης κόστους-οφέλους), κ.ά., απασχολούμενος είτε αυτόνομα είτε ως μέλος μιας διεπιστημονικής ομάδας.

Οι εξελίξεις του οικονομικού περιβάλλοντος στην παρούσα συγκυρία, η έμφαση που δίνεται στην προσέλκυση επενδύσεων σε διάφορους τομείς και οι όποιες διαρθρωτικές αλλαγές πραγματοποιούνται μπορούν να συμβάλλουν στη δημιουργία νέων ευκαιριών για την περαιτέρω ανάπτυξη του κλάδου και τη δυναμική πορεία του, η οποία μπορεί να αποτελέσει πρόκληση και διέξοδο για την επαγγελματική δραστηριοποίηση του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού.

2. Στόχος και Δομή του Κεφαλαίου

Ο στόχος του συγκεκριμένου κεφαλαίου είναι διττός:

- αφενός μεν επιχειρεί να προσφέρει στους/στις φοιτητές/τήτριες της Σχολής Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών μία ολοκληρωμένη μεθοδολογική προσέγγιση, χρήσιμη για την εμπλοκή τους, είτε αυτόνομα είτε ως μέλη διεπιστημονικής ομάδας, σε αντίστοιχες μελέτες,
- αφετέρου δε επιχειρεί να αναδείξει το αντικείμενο αυτό ως ένα ακόμη πεδίο ολοκλήρωσης της γνώσης που έχει αποκτηθεί στο πλαίσιο των βασικών σπουδών του, όπου ο Α.Τ.Μ., κατανοώντας τη φύση και τις μεταβλητές που υπεισέρχονται σε προβλήματα σχεδιασμού της αξιοποίησης ακινήτων και αξιοποιώντας τα ποσοτικά και ποιοτικά εργαλεία (μέθοδοι, τεχνικές, μεθοδολογικές προσεγγίσεις κ.λπ.) που έχει αποκτήσει στη διάρκεια των σπουδών του, να μπορεί να διαδραματίσει ένα σημαντικό ρόλο στο αντίστοιχο πεδίο, διευρύνοντας έτσι τις προοπτικές επαγγελματικής ενασχόλησής του και τις ευκαιρίες του στην αγορά εργασίας.

Για την εξυπηρέτηση του παραπάνω στόχου, στο παρόν κεφάλαιο αναπτύσσεται μία μεθοδολογική προσέγγιση για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ακινήτων, ενώ γίνεται περαιτέρω εμβάθυνση σε κάθε στάδιο της διαδικασίας αυτής, επισημαίνοντας τις δραστηριότητες που περιλαμβάνει, τα εργαλεία και τεχνολογίες που απαιτούνται για την υλοποίησή του, καθώς και το ρόλο που μπορεί να διαδραματίσει ο Α.Τ.Μ. σε αυτό.

Πιο συγκεκριμένα, το παρόν κεφάλαιο έχει την παρακάτω δομή:

Στο *Κεφάλαιο 3* γίνεται ο σχολιασμός των *βασικών εννοιών* που ενδιαφέρουν για την καλύτερη κατανόηση των παραγόντων που λαμβάνονται υπόψη για την αξιοποίηση ενός ακινήτου, στο πλαίσιο της προτεινόμενης μεθοδολογικής προσέγγισης.

Στο *Κεφάλαιο 4* περιγράφεται το υφιστάμενο *νομοθετικό πλαίσιο*, το οποίο οριοθετεί τους κανόνες (ρυθμιστικές διατάξεις) αξιοποίησης των ακινήτων σε κάθε φυσικό, κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον, εντός του οποίου γίνεται η αξιοποίηση του ακινήτου (π.χ. όροι δόμησης, επιτρεπόμενες χρήσεις, κοινωνικο-οικονομική πραγματικότητα, χαρακτηριστικά περιβάλλοντος). Η περιγραφή του νομοθετικού πλαισίου αφορά σε ένα φάσμα ζητημάτων που εμπλέκονται στη διαδικασία σχεδιασμού της αξιοποίησης ακινήτων, όπως για παράδειγμα πολεοδομικά (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός - Ν.Ο.Κ. - που περιλαμβάνει σειρά γενικών διατάξεων και προδιαγραφών), αναπτυξιακά (π.χ. Νέος Αναπτυξιακός Νόμος), περιβαλλοντικά (π.χ. περιβαλλοντική νομοθεσία, αριθμός Κ.Υ.Α. που αφορούν στο περιβάλλον), κ.λπ.

Στο *Κεφάλαιο 5* περιγράφεται η μεθοδολογική προσέγγιση που υιοθετείται στο πλαίσιο της διαδικασίας σχεδιασμού της αξιοποίησης ενός ακινήτου. Στο πλαίσιο αυτό, παρουσιάζεται η σειρά σταδίων που ακολουθείται, ενώ επεξηγείται ο ρόλος του κάθε σταδίου στη διαδικασία.

Στο *Κεφάλαιο 6* περιγράφεται ο ρόλος του *A.T.M.* σε μία μελέτη σχεδιασμού της αξιοποίησης ενός ακινήτου, καθώς και οι *δραστηριότητες* που αυτός μπορεί να αναπτύξει σε κάθε στάδιο της διαδικασίας, στη βάση της γνώσης που αποκτά σε διάφορα γνωστικά πεδία στο πρόγραμμα των σπουδών του, ενώ παρουσιάζονται ακόμη τα *εργαλεία* και οι *τεχνολογίες* που χρησιμοποιεί για το σκοπό αυτό.

Τέλος, στο *Κεφάλαιο 7* παρουσιάζονται οι *πηγές* από τις οποίες ο *A.T.M.* μπορεί να αντλήσει κάθε είδους πληροφορία (χωρική πληροφορία, στατιστική πληροφορία, κ.λπ.), που είναι χρήσιμη για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου.

3. Βασικές Έννοιες

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται η έννοια της γης ως κοινωνικού αγαθού αλλά και συντελεστή παραγωγής, ενώ γίνεται εμβάθυνση στην αστική γη και την παραγωγή του αστικού χώρου, την αξία ακινήτου, καθώς και τους παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου.

3.1. Η Γη ως Κοινωνικό Αγαθό

Η γη ως πεδίο άσκησης των δραστηριοτήτων του ανθρώπου και λόγω του πεπερασμένου χαρακτήρα και της εντατικής χρήσης της χαρακτηρίζεται από σπανιότητα. Ταυτόχρονα η γη, μέσα από τη δυνατότητα που προσφέρει για την κάλυψη των αναγκών των ατόμων και των δραστηριοτήτων, παρότι δεν έχει κόστος παραγωγής, αποκτά αξία η οποία είναι ανάλογη με τα υπάρχοντα ή διαμορφούμενα πρότυπα ή τις καθοριζόμενες προτεραιότητες. Τα χαρακτηριστικά της γης (ιδιαίτερα της αστικής) και οι ιδιότητες εκείνες που σχετίζονται με τις διαδικασίες της αγοράς, την προσδιορίζουν ως αγαθό και ως γενεσιουργό στοιχείο εισοδήματος σε εκείνους που την κατέχουν. Συνεπώς το βασικό κοινωνικό αγαθό 'γη' αποκτά *οικονομική οντότητα* που επηρεάζει την οικονομική δομή, ενώ η ανάπτυξη και αξιοποίησή της επιβάλλεται να γίνεται σύμφωνα με τις σύγχρονες οικονομικές αρχές.

Ενώ η γη αποτελεί πεπερασμένο αγαθό, η συνολική αξία της δεν είναι πεπερασμένη, κυρίως λόγω των βελτιώσεων που μπορούν να επέλθουν σε αυτή μέσα από τις ανθρώπινες παρεμβάσεις, αλλά και λόγω της αυξανόμενης, διαχρονικά, στενότητάς της. Η δημιουργούμενη κάθε φορά υπεραξία αποτελεί προωθητική δύναμη και η προσπάθεια δημιουργίας της αποτελεί βασικό κίνητρο στη διαδικασία της ανάπτυξης. Η υπεραξία λειτουργεί ως μοχλός επιτάχυνσης των επενδύσεων και οδηγεί στην ταχύτερη ανάπτυξη. Είναι η αιτία που δημιουργεί κέρδος, του οποίου η νόμιμη πραγματοποίηση είναι θεμιτή και επιθυμητή.

Σε μια οικονομία με συγκεκριμένο πληθυσμό, δεδομένες προτιμήσεις, πόρους, επιχειρηματικά πρότυπα και τεχνολογία, η αξιοποίηση της γης αποσκοπεί στη μεγιστοποίηση της χρησιμότητάς της στο παρόν και στο μέλλον, στις δεδομένες συνθήκες. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί από τις κατάλληλες παρεμβάσεις σε αυτή από τα οικονομικά δρώντα άτομα, που προσδοκούν μερίδιο από την κατανομή της υπεραξίας και για αυτό επιδιώκουν την πραγματοποίησή της.

Σε περιπτώσεις οικονομικής αστάθειας, ύφεσης, νομισματικών κρίσεων ή πληθωρισμού και λόγω της αβεβαιότητας που αναπτύσσεται, η κατοχή πραγματικών αξιών (όπως τα ακίνητα) έναντι του διαθέσιμου ρευστού αποτελεί μία γενικά προτιμητέα επιλογή. Η εξήγηση για αυτό είναι ότι η γη και τα ακίνητα γενικά θεωρούνται κατά κανόνα αγαθά

‘σταθερής αξίας’, μη επηρεαζόμενα από μεταβολές των άλλων οικονομικών μεγεθών. Αυτό συμβαίνει εξ αιτίας της στενότητάς τους, που προκαλείται από τις αυξανόμενες ανάγκες και την αυξανόμενη ζήτηση του πληθυσμού. Η ιδιοκτησία γης θεωρείτο έως πρότινος ως ο καλύτερος τρόπος άμυνας έναντι της απώλειας του χρήματος που δημιουργούν αβέβαιες οικονομικές συνθήκες, καθώς η ανατίμηση της γης συμβαίνει με ταχύ ρυθμό, συμβάλλοντας έτσι στη δημιουργία υψηλότερων αποδόσεων, σε σχέση με πολλές εναλλακτικές δυνατότητες επένδυσης κεφαλαίων.

Επιπλέον τα άτομα προβαίνουν σε αγορά γης σε δεδομένη χρονική στιγμή με σκοπό τη μεταγενέστερη πώλησή της, σε χρόνο που η τιμή της θα είναι χαρακτηριστικά υψηλή. Έτσι δημιουργείται μεγάλη ζήτηση, που κάνει τα ακίνητα τα πιο ‘κινητικά’ αγαθά, με αποτέλεσμα την εντατικοποίηση της αστικοποίησης και την αύξηση των τιμών.

Το φαινόμενο της κερδοσκοπίας στη γη συνδέεται με όλους τους τομείς της χρήσης του εδάφους, αλλά κυρίως εμφανίζεται σε περιοχές όπου η οικιστική πίεση αποτελεί το βασικό κίνητρο της πολεοδομικής εντατικοποίησης. Τα κέρδη από τις διάφορες δυνατές χρήσεις της γης ξεπερνούν τότε αυτά που προκύπτουν από κάθε άλλη μορφή επένδυσης. Η επένδυση σε κατασκευές και ακίνητα συγκεντρώνει τη μεγαλύτερη προσέλκυση κεφαλαίου και αποδίδει σχετικά και απόλυτα μεγαλύτερο κέρδος. Περισσότερο κερδοφόρα αποδεικνύεται η εμπορία της γης, με αποτέλεσμα ο κλάδος αυτός της οικονομίας, που αναπτύχθηκε μεταπολεμικά, να κατακτήσει τη συχνά ασταθή και επιρρεπή στην κερδοσκοπία ελληνική οικονομία, η οποία άλλωστε δεν έδινε άλλες αξιολογες εναλλακτικές δυνατότητες στους επενδυτές.

3.2. Η Γη ως Συντελεστής Παραγωγής στη Σύγχρονη Κοινωνία

Ως γη (έδαφος) νοούνται γενικά όλοι οι μη δυνάμενοι να παραχθούν γήινοι φυσικοί πόροι, με τη δεδομένη από τη φύση μορφή τους, χωρίς ανθρώπινη επεξεργασία ή παρέμβαση (Ζεντέλης, 1999). Ένα τέτοιο έδαφος στη σημερινή οικονομική πρακτική, χωρίς να έχει κόστος παραγωγής, παράγει αξία και ο ιδιοκτήτης του δικαιούται την πρόσοδο, σαν είδος επιστροφής του κεφαλαίου που έχει διαθέσει για την αγορά του. Άρα μπορεί να χαρακτηριστεί ως συντελεστής παραγωγής.

Η γη διακρίνεται από το κεφάλαιο, ως προς το γεγονός ότι η προσφορά της είναι δεδομένη, χωρίς η ίδια να μπορεί να μεταβληθεί δια μέσου μιας παραγωγικής διαδικασίας. Η πρόσθετη επένδυση, υπό μορφή εργασίας ή κεφαλαίου, στη δεδομένη από τη φύση μορφή της γης, προσδίδει σε αυτή νέες ιδιότητες και δημιουργεί ένα νέο βελτιωμένο έδαφος, από το οποίο επίσης παράγεται αξία, αποκομίζοντας αντίστοιχη πρόσοδο. Στην περίπτωση αυτή υπάρχει δυσκολία διαχωρισμού της συμβολής των επιμέρους συντελεστών παραγωγής στη συνολικά παραγόμενη αξία και για το λόγο αυτό μπορεί να τεκμηριωθεί ότι μια τέτοια βελτιωμένη μορφή της γης μπορεί να θεωρηθεί καταχρηστικά ως ‘παραγόμενος

συντελεστής παραγωγής', ο οποίος προκύπτει από διάφορους συνδυασμούς των παραγωγικών συντελεστών.

Η γη λοιπόν αποτελεί έναν από τους τρεις βασικούς συντελεστές παραγωγής, δηλαδή έναν από τους παράγοντες πάνω στους οποίους μπορεί να βασισθεί η παραγωγή αγαθών ή υπηρεσιών. Συμπληρώνει ή συμπληρώνεται από τους δύο άλλους συντελεστές παραγωγής, που είναι η εργασία και το κεφάλαιο. Η γη είναι αγαθό πρωτογενές, ουσιώδες, σε στενότητα και επαληθεύει την παρακάτω συνάρτηση παραγωγής (Σχέση 1).

$O = f(L, N, K)$ με	O: Προϊόν (Output)	(1)
	L: Εργασία (Labor)	
	N: Έδαφος με αμοιβή την πρόσοδο	
	K: Κεφάλαιο με αμοιβή τον τόκο	

Η γη, με τη μορφή του εδάφους, συνδέεται με όλους τους τομείς της παραγωγής. Έτσι:

- Για τον *πρωτογενή τομέα παραγωγής*, η γη έχει κυρίαρχο ρόλο και αποτελεί τη βάση πάνω στην οποία ασκούνται οι δραστηριότητές του. Η φθίνουσα αποδοτικότητα της γης στο πλαίσιο της αξιοποίησής της από τον πρωτογενή τομέα μπορεί να εξισορροπείται από την τεχνολογική εξέλιξη, τα ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά της και την εντατικοποίηση της χρήσης της (Ζεντέλης, 1999).
- Για το *δευτερογενή τομέα παραγωγής*, το έδαφος αποτελεί το χώρο υποδοχής της παραγωγικής δραστηριότητάς του και επηρεάζει αυτή ανάλογα με τη θέση του σε σχέση με τις αγορές πρώτων υλών ή διάθεσης των παραγόμενων προϊόντων.
- Για τον *τρίτογενή τομέα παραγωγής*, η γη διαδραματίζει βασικό ρόλο ως ο φυσικός υποδοχέας όλων των υπηρεσιών, το κόστος της οποίας έχει σημαντική επίπτωση στην ανταγωνιστικότητα του παραγόμενου προϊόντος ή υπηρεσίας.

3.3. Η Αστική Γη

Ως αστική γη μπορεί να χαρακτηριστεί η γη με αυξημένη πυκνότητα ανθρωπίνων κατασκευών και δραστηριοτήτων. Ο ορισμός αυτός αναφέρεται σε μικρές ή μεγάλες πόλεις και προάστια και δεν περιλαμβάνει χωριά ή μικρούς οικισμούς.

Η ανάπτυξη θεωρίας για την αστική γη έχει ως αντικείμενο τον προσδιορισμό των κανόνων παραγωγής του αστικού χώρου, σύμφωνα με τη Σχέση 2.

$ΕΔΑΦΟΣ + ΕΡΓΑΣΙΑ + ΚΕΦΑΛΑΙΟ + ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ = ΑΚΙΝΗΤΟ$ (2)
--

Η γη γενικά δεν είναι προϊόν, αφού δεν παράγεται. Στην αγορά αστικής γης, η γη προσδιορίζεται ως ένα 'ιδιόμορφο αγαθό', αφού σαν συντελεστής παραγωγής το μόνο κοινό που έχει με την εργασία και το κεφάλαιο είναι η ζήτηση. Η ιδιομορφία της γης περιγράφεται με την ποσοτική εμπειρική έννοια της πλήρους συνολικής ανελαστικής προσφοράς. Το 'μη δυνάμενο να παραχθεί' ή η ιδιότητα της 'απόλυτης στενότητας' συνδέεται με την έννοια της γης εξ ορισμού. Όμως η αστική γη δεν είναι πλήρως ανελαστική ως προς την προσφορά της, γεγονός που σημαίνει ότι είναι προϊόν, έστω και ιδιότυπα παραγόμενο. Η αστική γη (έδαφος) ως προϊόν αγοράζεται και πωλείται σε τιμή που είναι συνάρτηση της ζήτησης και της προσφοράς, στο πλαίσιο μιας συγκεκριμένης αγοράς (Γιαννάκης, 2010).

Η ανάλυση των διαφόρων φαινομένων στην αγορά αστικής γης στηρίζεται στην υπόθεση εργασίας ότι η γη είναι ένα αγαθό, το οποίο σε μία δεδομένη οικονομική και κοινωνική οργάνωση, αποκτά την 'ελλείπουσα' ιδιότητα του προϊόντος (Ζεντέλης, 1999). Έτσι η αστική γη, από οικονομική άποψη, μπορεί να θεωρηθεί ως συντελεστής παραγωγής ή ως κεφαλαιουχικό αγαθό, η χρήση του οποίου μπορεί να αφορά σε παραγωγικούς ή επενδυτικούς σκοπούς.

Επίσης ο αστικός χώρος ή αλλιώς ακίνητη ιδιοκτησία ή ακίνητο είναι προϊόν που παράγεται μέσα από το συνδυασμό όλων των συντελεστών παραγωγής, δηλαδή της γης, της εργασίας, του κεφαλαίου και αρκετές φορές της επιχειρηματικότητας, που συχνά επιταχύνει τις διαδικασίες παραγωγής.

Με την ασκούμενη πολιτική γης καθορίζονται οι κανόνες λειτουργίας της αγοράς και διαμορφώνεται η έννοια του ακινήτου, που συνίσταται από το *διαρκές αγαθό 'γη'* και από το αναλώσιμο προϊόν των *βελτιώσεων*, που δημιουργούν οι υπόλοιποι συντελεστές παραγωγής πάνω σε αυτή.

3.4. Η Παραγωγή του Αστικού Χώρου

Η παραγωγή του αστικού χώρου ακολουθεί τους περιορισμούς της μορφολογίας του εδάφους, τις απαιτήσεις του σχεδιασμού, τις δυνατότητες της τεχνολογίας και τους περιορισμούς που θέτει η πολιτεία. Αποσκοπεί στην κάλυψη των αυξανόμενων οικιστικών αναγκών, στην ανάπτυξη των οικιστικών λειτουργιών και στην εγκατάσταση ή εξυπηρέτηση των οικονομικών δραστηριοτήτων. Σήμερα η πολεοδομική πρακτική, στη βάση της περιορισμένης διαθεσιμότητας των πόρων (γη) και των ολοένα αυξανόμενων αναγκών, επιβάλλει τη μέγιστη δυνατή αξιοποίηση της υπάρχουσας αστικής γης, μέσα από μία διαδικασία 'μεταποίησης του φυσικού χώρου' σε τμήματα οργανωμένου αστικού χώρου. Η παραγωγή του αστικού χώρου ακολουθεί τους κανόνες του ορθολογισμού, στοχεύοντας ταυτόχρονα στην εξυπηρέτηση όσο το δυνατόν περισσότερων κοινωνικών και οικονομικών στόχων.

Στη διαδικασία επιλογής του τόπου χωροθέτησης στο πλαίσιο του αστικού χώρου, τα άτομα και οι δραστηριότητες εξετάζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου, όπως υποδομές που εξυπηρετούν τη συγκεκριμένη θέση, εξωτερικές οικονομίες σε αυτές (λιμάνια, δρόμοι κ.λπ.), καθώς επίσης και τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά του (μορφολογία, κλίμα, έδαφος, κ.ά.). Η ελευθερία επιλογής υπόκειται με τον τρόπο αυτό σε περιορισμούς, που προέρχονται εν τέλει από την ίδια την οργάνωση του αστικού χώρου.

Ο χώρος είναι ένα διαρκές καταναλωτικό και ταυτόχρονα επενδυτικό οικονομικό αγαθό και η παραγωγή του προορίζεται να καλύψει τη μεταβαλλόμενη, αυξανόμενη και ανικανοποίητη ανάγκη σε χώρο των ατόμων και των οικονομικών δραστηριοτήτων. Η ανάγκη αυτή δημιουργείται από τις διαδικασίες εξέλιξης της κοινωνίας. Η παραγωγή του χώρου εξαρτάται (Γιαννάκης, 2010):

- Από τα άτομα (μέγεθος, κίνηση και διάρθρωση πληθυσμού).
- Από τα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος και κυρίως τη φύση του εδάφους και τη μορφολογία του.
- Από τους περιορισμούς που θέτει η πολιτεία για τη δημιουργία και διαχείριση του χώρου.

Η ολοένα και μεγαλύτερη τάση συγκέντρωσης στο χώρο των υπηρεσιών και δραστηριοτήτων και ιδιαίτερα σε κεντρικές περιοχές, δημιουργεί πρόσθετη στενότητα γης, με συνέπεια επιπρόσθετες υπερτιμήσεις της γης. Έτσι, η υψηλή ζήτηση οδήγησε στη 'βιομηχανοποίηση' της παραγωγής του χώρου, με προσπάθεια μείωσης τους κόστους.

Οι σημερινές ανάγκες ανάπτυξης του αστικού χώρου επιβάλλουν (Γιαννάκης, 2010):

- Την άμεση χωρική ανακατανομή των υπηρεσιών και τη διασπορά και αναδιάρθρωση των παραγωγικών και καταναλωτικών οικονομικών δραστηριοτήτων.
- Την προστασία του περιβάλλοντος.
- Την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις συγκρούσεις ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων στο χώρο.

Η κάλυψη των παραπάνω αναγκών προϋποθέτει την αριστοποίηση των χρήσεων της αστικής γης και την, σύμφωνα με τους στόχους, εξέλιξη του μεγέθους, των λειτουργιών και της διάρθρωσης των χρήσεων του αστικού χώρου.

Η ανομοιόμορφη και ανομοιογενής φύση της σημερινής ελληνικής πραγματικότητας σε σχέση με την επιθυμητή μορφή του εξελισσόμενου αστικού χώρου και η αναπόφευκτη υπερλειτουργία ή αδράνεια ορισμένων αστικών περιοχών επιβάλλει την αναδιάρθρωση των δραστηριοτήτων που επηρεάζουν τις ανάγκες του πληθυσμού, έτσι ώστε αφενός μεν η παραγωγή του αστικού χώρου να είναι περισσότερο ορθολογική, αφετέρου δε η ποιότητά του να είναι καλύτερη. Με βάση τα

παραπάνω επιδιώκεται η ουσιαστική συμβολή του αστικού χώρου στην παραγωγική διαδικασία και την ανάπτυξη της χώρας.

3.5. Έννοια και Αξία Ακινήτου

Ο όρος ακίνητο, κατά τον αστικό κώδικα, αναφέρεται στο έδαφος και όλα τα συστατικά που εμπεριέχονται μέσα σε αυτό. Από τον ορισμό του, το ακίνητο αφορά σε ένα περιουσιακό στοιχείο, το οποίο συντίθεται από το έδαφος, με απεριόριστο χρόνο ζωής, και τα εντός αυτού κτίσματα ή κάθε είδους κατασκευές, με περιορισμένο χρόνο ζωής. Με την έννοια αυτή, το ακίνητο θεωρείται ως ένας χώρος, απτός ή μη, στον οποίο θεμελιώνεται αυτοτελής ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα.

Με τον όρο αξία ακινήτου νοείται η αξία του ενιαίου ακινήτου, που αποτελείται από την αξία της γης (οικοπέδου ή αγροτεμαχίου) και την αξία των βελτιώσεων υπό μορφή κτισμάτων. Στην αξία του ακινήτου περιλαμβάνεται αρκετές φορές και η αξία του εξοπλισμού (πάγια), που έχει στενή σχέση με τη χρήση του (βιοτεχνικός-βιομηχανικός εξοπλισμός, εξοπλισμός ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, κ.λπ.). Γενικά ισχύει:

$$\text{ΑΞΙΑ ΓΗΣ} + \text{ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ} = \text{ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (3)}$$

Ένα ακίνητο, ως κεφαλαιουχικό αγαθό, έχει μία αξία, η οποία εκτιμάται στη βάση των υπηρεσιών που προσφέρει σήμερα, αλλά και της προσδοκίας των μελλοντικών κερδών που αυτό μπορεί να αποφέρει. Μερικοί ερευνητές μάλιστα υποστηρίζουν πως η αξία προσδιορίζεται κυρίως στη βάση των μελλοντικών προσδοκιών (Brueggeman και Fischer, 1993).

Τα βασικά συστατικά που απαιτούνται για τη δημιουργία ενός ακινήτου είναι η γη, η εργασία, τα αναγκαία κεφάλαια και η επιχειρηματικότητα. Η αξία του ακινήτου προκύπτει αθροιστικά από την 'αμοιβή' των συντελεστών που συμμετέχουν στη δημιουργία του και αποδίδεται τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό την μορφή της προσόδου του ακινήτου, που και αυτή προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επιμέρους αξιών.

Η αξία ενός ακινήτου και η πρόσοδός του είναι έννοιες αλληλοεξαρτώμενες. Το κλασικό μοντέλο θεωρεί ως αξία ακινήτου την αναμενόμενη συνολικά καθαρή πρόσοδο που εκφράζεται ως ποσοστό του ετήσιου ρυθμού απόσβεσης της επένδυσης (Ζεντέλης, 1999):

$$\begin{aligned} \text{ΕΔΑΦΟΣ} + \text{ΕΡΓΑΣΙΑ} + \text{ΚΕΦΑΛΑΙΟ} + \text{ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ} &= \text{ΑΚΙΝΗΤΟ} \\ \text{ΑΞΙΑ ΕΔΑΦΟΥΣ} + \text{ΑΜΟΙΒΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ} + \text{ΑΞΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ} + \text{ΑΜΟΙΒΗ} \\ \text{ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΑ} &= \text{ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (4)} \\ \text{ΕΓΓ. ΠΡΟΣΟΔΟΣ} + \text{ΑΠΟΣΒ. ΕΡΓΑΣΙΑΣ} + \text{ΤΟΚΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ} + \text{ΑΠΟΔ.} \end{aligned}$$

$\begin{aligned} \text{ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ} &= \text{ΠΡΟΣΟΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ} \\ \text{ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ} &= \text{ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ} / \text{ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ} \\ &(5) \end{aligned}$
--

Η αξία γενικά δηλώνει μόνο τη σχέση που συνδέει δύο αγαθά σαν ανταλλάξιμα εμπορεύματα και η έννοιά της είναι σχετική (σχετική αξία), αφού οι αιτίες που επηρεάζουν την αξία όλων των αγαθών δεν παραμένουν αμετάβλητες. Έτσι η ωφελιμότητα του ακινήτου αποκτάται μέσα από τη λειτουργία της χρήσης του, με υπερκείμενο παράγοντα τη χρονική διάσταση. Συνεπώς, ο τρόπος που προσδιορίζεται η αξία ενός ακινήτου δεν μπορεί να διαχωρισθεί από την κατάσταση που επικρατεί στο σύνολο της αγοράς και εξαρτάται από τα πρότυπα των αξιών και από τη σχέση τους με τις χρήσεις σαν σύνολο. Άρα, η τιμή προσδιορίζεται με βάση την πίεση των αναγκών, οπότε στην πραγματικότητα η αξία δεν προκύπτει από τις παραπάνω σχέσεις, αλλά καθορίζεται από τη *ζήτηση* και την *προσφορά* σε μια δεδομένη ανοιχτή οικονομία. Αντίθετα η αξία, που καθορίζεται από τη ζήτηση και την προσφορά, προσδιορίζει τη συμβολή των συντελεστών διαμόρφωσης των σχέσεων (4) ή (5). Ωστόσο εμφανίζονται αποκλίσεις από τις αξίες που προσδιορίζονται από τις παραπάνω σχέσεις. Στις αποκλίσεις αυτές οφείλεται η 'κίνηση της αγοράς' και το γεγονός ότι οι αγοραίες τιμές δεν αποδίδουν πάντα τις πραγματικές αξίες.

Ακόμη, οι εκτιμήσεις της αξίας εξαρτώνται από το στόχο για τον οποίο γίνονται αυτές. Έτσι, εκτιμήσεις που γίνονται για διαφορετικούς σκοπούς (διαπραγμάτευση ασφαλιστηρίου, ενυπόθηκου δανείου, αποζημίωση) μπορεί να δώσουν διαφορετικές εικόνες της αξίας.

Η αξία εξαρτάται επίσης από τις ειδικές εξυπηρετήσεις που μπορεί να παρέχει ένα ακίνητο για ορισμένους αγοραστές, με αποτέλεσμα να πληρώνουν αξία πολύ μεγαλύτερη από ότι αποδίδει η αγορά (π.χ. προσφορά υπερβολικής τιμής για αγορά ορόρου οικοπέδου).

Ακόμη, η αξία ενός ακινήτου για τον ιδιοκτήτη μπορεί να περιλαμβάνει επιπρόσθετα στοιχεία, τα οποία δεν περιλαμβάνονται στην αγοραία αξία της ιδιοκτησίας και προσαυξάνουν την τιμή του (π.χ. συναισθηματικοί δεσμοί). Εξ άλλου η αξία μπορεί να μετρηθεί σε συνάρτηση με διάφορες μορφές κόστους, όπως το κόστος της αγοράς, το κόστος αντικατάστασης ή το κόστος αποκατάστασης.

3.5.1. Η αναγκαιότητα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων

Ο αστικός χώρος έχει αξία που απορρέει από τη θέση, την κατάσταση και τη δυνατότητα μετασχηματισμού του. Η γνώση της, συνταγματικά κατοχυρωμένης, αξίας αυτής μπορεί να προσδιοριστεί αναλυτικά κατά τρόπο ακριβή και επιστημονικά τεκμηριωμένο και όχι πρόχειρα ή εμπειρικά. Η γνώση της 'αληθούς τιμής' ή της 'αληθούς εικόνας των τιμών' εξυπηρετεί ένα πλήθος στόχων ή ακόμα ένα πλήθος

σκοπών που προβλέπονται από τη νομοθεσία ή που διαμορφώνονται από τις ανάγκες της καθημερινής πρακτικής. Ιδιωτικές συναλλαγές ή δημόσιες ανάγκες επιβάλλουν την εκ των προτέρων εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, από τον προσδιορισμό της οποίας εξαρτώνται ποικίλες αποφάσεις, με σημαντικά κοινωνικά επακόλουθα (Γιαννάκης, 2010).

Ο *ιδιωτικός τομέας* ενδιαφέρεται για την αποτελεσματικότητα των επενδύσεων, την ορθολογική χρησιμοποίηση της υποδομής και τη διευκόλυνση των συναλλαγών.

Το *δημόσιο τομέα* ενδιαφέρει γενικά η αξιοποίηση των πόρων, η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης του κοινωνικού συνόλου, η ορθή διαχείριση της γης και η εξασφάλιση όρων κοινωνικής δικαιοσύνης.

Σημαντικό εργαλείο αποτελεί η ανάπτυξη συστηματικών μεθόδων και διαδικασιών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων σε δεδομένη χρονική στιγμή, που μπορεί να αναφέρεται στο παρελθόν, στο παρόν ή στο μέλλον.

Στην Ελλάδα, η εκτίμηση ακινήτων δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο συνολικής και ενιαίας νομοθετικής ρύθμισης. Για το λόγο αυτό, η εκτίμηση της αξίας γίνεται με διάφορους τρόπους, ανάλογα με την περίπτωση, κάθε ένας από τους οποίους μπορεί να οδηγήσει στον προσδιορισμό διαφορετικών αξιών για το ίδιο ακίνητο. Έτσι σήμερα ο τρόπος προσδιορισμού της αξίας για φορολογικούς σκοπούς, για απαλλοτρίωση ή μεταβίβαση του ιδίου ακινήτου οδηγεί στον προσδιορισμό διαφορετικών αξιών, γεγονός που συχνά δημιουργεί αντιθέσεις.

Η αξία ενός ακινήτου στην ελληνική πραγματικότητα μπορεί να προκύψει από τους *‘χάρτες αξιών’* του Υπουργείου Οικονομικών (βλ. Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Φορολογητέας Αξίας Ακινήτων για ορισμένες περιοχές της χώρας) ή να προσδιοριστεί από εκτιμήσεις της Εφορίας, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) ή και σε ορισμένες περιπτώσεις από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.). Οι τιμές αυτές για το ίδιο ακίνητο μπορεί να είναι διαφορετικές. Επίσης, για το ίδιο ακίνητο οι τιμές αγοράς, υποθήκης, Εφορίας (αντικειμενική αξία) ή απαλλοτρίωσης είναι διαφορετικές από την τιμή πώλησης. Έτσι για το ίδιο ακίνητο μπορούμε να έχουμε ένα πλήθος υπερτιμημένων ή υποτιμημένων τιμών, ενδεικτικών της *‘αληθούς αξίας’*, με αποκλίσεις που διαφοροποιούνται κατά περιοχή και κατά είδος ακινήτου.

Τα προβλήματα που δημιουργούνται ως αποτέλεσμα των παραπάνω, αναδεικνύουν την αναγκαιότητα δημιουργίας μιας συστηματικής και σε διάφορα επίπεδα προσέγγισης για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου, με σκοπό την κάλυψη των πολλαπλασιαζόμενων αναγκών και κάτι τέτοιο είναι σήμερα δυνατό (Ζεντέλης, 1999).

3.5.2. Εκτίμηση ακινήτου

Η παρούσα ενότητα κλείνει με τη συνοπτική παρουσίαση της διαδικασίας εκτίμησης ενός ακινήτου, η οποία είναι στενά συνυφασμένη με τη διαδικασία αξιοποίησής του και αφορά ουσιαστικά στα ζητήματα εκείνα που σχετίζονται με τα οικονομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η διαδικασία της εκτίμησης του ακινήτου συνιστά μια αυτούσια διαδικασία, προκειμένου ο μελετητής να σχηματίσει μία ρεαλιστική εικόνα για την παρούσα αξία του ακινήτου, χωρίς απαραίτητα να έχει ληφθεί καμία απόφαση για την αξιοποίησή του. Η διαδικασία της εκτίμησης ακινήτου περιλαμβάνει τα παρακάτω στάδια (Μπακιρτζόγλου, 2012):

- έλεγχος πολεοδομικών χαρακτηριστικών ακινήτου (αρτιότητα, οικοδομησιμότητα, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κ.λπ.),
- τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο (αντικειμενική αξία και εμπορική αξία),
- ηλικία ακινήτου,
- πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα που απορρέουν από τη θέση του (στο κέντρο μιας πόλης, σε απομακρυσμένη αγροτική περιοχή, γωνιακό ακίνητο, όροφος, θέση parking, θέα κ.λπ.),
- συγκριτικά μεγέθη ανάλογων ακινήτων στην περιοχή ενδιαφέροντος (τιμές πώλησης, ενοικίασης ακινήτων αντιστοίχου μεγέθους και τρόπου αξιοποίησης, εμπορικές αξίες γης, αντικειμενικές αξίες κ.λπ.).

Αξίζει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, στο πλαίσιο των εργασιών ενός μηχανικού, πέραν από το ότι αποτελεί τη βάση για την παροχή συμβουλών για τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων και την αξιοποίηση ενός ακινήτου, μπορεί ακόμη να απαιτείται για μία σειρά από λόγους:

- για την προσημείωση ακινήτου και την άντληση κεφαλαίων για επενδυτικούς σκοπούς (π.χ. δάνεια από το τραπεζικό σύστημα),
- για τον καθορισμό αποζημιώσεων π.χ. στην περίπτωση απαλλοτριώσεων,
- για την επίλυση δικαστικών διαφορών,
- για ασφαλιστικούς σκοπούς, κ.λπ.

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου στηρίζεται σε τρεις διαστάσεις και συγκεκριμένα την τεχνική, την οικονομική και τη νομική διάσταση. Αυτές εξειδικεύονται ως ακολούθως (Μπακιρτζόγλου, 2012):

- Η *τεχνική διάσταση*: είναι στενά συνδεδεμένη με τα τεχνικά χαρακτηριστικά του μελετώμενου ακινήτου, όπως μοναδικότητα, θέση και προσανατολισμός, οικοδομική άδεια και αναθεωρήσεις αυτής, ποιότητα και τεχνολογία κατασκευών, απαξίωση και συντήρηση κατασκευών, ηλικία, αυθαιρεσίες, ειδικές κατασκευές κ.λπ.
- Η *οικονομική διάσταση*: συνδέεται με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου ως μορφή επένδυσης (π.χ. τρόπος αξιοποίησης), την αγορά εντός της οποίας δραστηριοποιείται, τους επενδυτικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει, τις

διαφορετικές αποδόσεις αλλά και τους διαφορετικούς κινδύνους που εμπεριέχουν διαφορετικοί τρόποι αξιοποίησης, τα φορολογικά δεδομένα και τα κόστη συναλλαγών (π.χ. μεταβίβαση), κ.ά.

- Η *νομική διάσταση*: αφορά σε νομικές δεσμεύσεις και όρους του ακινήτου, όπως δουλεία, συνιδιοκτησία, οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κ.ά., στοιχεία τα οποία επηρεάζουν την αξία του.

Με βάση τα παραπάνω, απαραίτητα στοιχεία για την εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου είναι:

- τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου,
- αντίγραφο κατόψεων κτιρίων (στην περίπτωση ύπαρξης κτιριακών εγκαταστάσεων),
- αντίγραφο οικοδομικής άδειας,
- αντίγραφο τίτλων ιδιοκτησίας και μεταγραφή από το αντίστοιχο υποθηκοφυλακείο (ή κτηματογραφικό απόσπασμα).

3.5.3. Χαρακτηριστικά τμήματος πόλης

Ανάλογα με τον τρόπο διαχωρισμού της πόλης σε τμήματα, μπορούν να προσδιοριστούν αντίστοιχα οι παράγοντες που επηρεάζουν την αντικειμενική αξία ενός ακινήτου. Τα βασικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής ή ενός τμήματος πόλης, τα οποία επιδρούν άμεσα στις αξίες είναι:

- *Πολεοδομικά χαρακτηριστικά*. Ως τέτοια μπορούν να αναφερθούν οι διαφοροποιήσεις που προκύπτουν από το γενικό σχεδιασμό (πλάτη οδών, προσανατολισμός, διαστασιολόγηση Ο.Τ. κ.λπ.), οι επιβαλλόμενοι κανόνες και περιορισμοί δόμησης (όροφοι, κάλυψη, σΔ, σύστημα δόμησης κ.λπ.), οι διαφοροποιήσεις κατά τομείς της τεχνικής νομοθεσίας (πρόσθετες εγκρίσεις για γενικές χρήσεις, πρόσθετοι περιορισμοί π.χ. για το ιστορικό κέντρο της πόλης).
- *Χαρακτηριστικά θέσης*. Συνδέονται με τη συγκεκριμένη θέση του ακινήτου. Τα κυριότερα από τα χαρακτηριστικά αυτά, που διαφοροποιούν τις αντικειμενικές αξίες ακινήτων από τμήμα σε τμήμα πόλης, είναι:
 - Τα φυσικά χαρακτηριστικά, π.χ. η μορφολογία, το υψόμετρο, η κλίση, η ποιότητα και οι ιδιότητες του εδάφους.
 - Ο περιβάλλων χώρος με τις ποιοτικές διαφοροποιήσεις των αντιστοίχων παραμέτρων.
 - Η θέση του τμήματος ως προς τη γενική διάταξη της πόλης, η προσβασιμότητα κ.λπ.
 - Ο σεισμικός κίνδυνος, στο βαθμό που διαφοροποιείται (π.χ. λόγω υπεδάφους από τμήμα σε τμήμα της πόλης)
 - Οι τοπικοί, ιστορικοί και λοιποί παράγοντες.

- *Επιθυμητά χαρακτηριστικά.* Οι κοινωνικές και οικονομικές δομές δημιουργούν μια ορισμένη εύλογη ή μη συμπεριφορά των ατόμων. Επίσης, δημιουργούν ορισμένες προτιμήσεις των χρηστών, που μπορούν ή δεν μπορούν πάντα να ερμηνευτούν. Η συμπεριφορά και οι προτιμήσεις των χρηστών επηρεάζουν αποφασιστικά την αγορά ακινήτων, ωθώντας τις τιμές προς τα πάνω στη βάση συγκεκριμένων χαρακτηριστικών των ακινήτων. Ως τέτοια επιθυμητά χαρακτηριστικά μπορούν να θεωρηθούν π.χ. η ασφάλεια μιας περιοχής, η θέα ή η φήμη της.

3.6. Παράγοντες που Λαμβάνονται υπόψη για την Αξιοποίηση Ακινήτου

Στη συνέχεια εξετάζονται οι παράγοντες, οι οποίοι μπορούν να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στο πλαίσιο μιας μελέτης αξιοποίησης ενός ακινήτου.

3.6.1. Η θέση του ακινήτου

Η θέση κάθε ακινήτου είναι μοναδική και επιδρά με διάφορους τρόπους στη δυνατότητα αξιοποίησής του. Οι κυριότεροι παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη στο πλαίσιο της αξιοποίησης ενός ακινήτου αναφέρονται:

- Στην *προσβασιμότητα* του ακινήτου. Ο παράγοντας αυτός αναφέρεται στην απόσταση του ακινήτου από χαρακτηριστικά σημεία (όπως είναι η απόσταση από έναν οικισμό, το κέντρο μιας πόλης, το κέντρο απασχόλησης, την κεντρική αγορά μιας πόλης κ.λπ.) ή από άξονες εξυπηρέτησης (δίκτυα μεταφορών – οδικό, θαλάσσιο, εναέριο, δυνατότητα πρόσβασης με μέσα μαζικής μεταφοράς κ.λπ).
- Στη *θέση* στην ευρύτερη περιοχή, η οποία μπορεί να προσδώσει στο ακίνητο πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα, σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες. Έτσι, ένα γήπεδο μπορεί να έχει μεγαλύτερη αξία εάν βρίσκεται σε περιοχή πλησίον ζώνης αιγιαλού με χρήση παραθεριστικής κατοικίας, σε σχέση με ένα άλλο που βρίσκεται σε απομακρυσμένη αγροτική περιοχή. Αντιστοίχως, ένα οικόπεδο μπορεί να έχει διαφορετική αξία αν είναι μεσαίο, διαμπερές, γωνιακό, τυφλό κ.λπ.

3.6.2. Ο περιβάλλον χώρος

Ο περιβάλλον χώρος, δομημένος ή μη, περιλαμβάνει ποιοτικά χαρακτηριστικά που μπορούν να εκφραστούν με τη βοήθεια ενός δείκτη και που επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά τις εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης ενός ακινήτου. Οι κυριότεροι παράγοντες της κατηγορίας αυτής είναι:

- Η *κατάσταση του περιβάλλοντος*. Αφορά στην αισθητική της γύρω περιοχής (γειτονιάς), τη γειτνίαση με χώρους πρασίνου, την ποιότητα και την αισθητική των γειτονικών κατασκευών, την κατάσταση και το φωτισμό των δρόμων και των πεζοδρομίων, την παρουσία απορριμμάτων, κ.λπ. Επίσης, η επιβάρυνση

του δομημένου περιβάλλοντος από τις όμορες κατασκευές (π.χ. αυθαίρετες) είναι ένας ακόμη χαρακτηριστικός παράγοντας.

- Η κατάσταση του τοπίου. Η θέα από ένα ακίνητο (φυσικό ή δομημένο περιβάλλον) μπορεί να είναι καλή (πάρκο, θάλασσα κ.λπ.) ή κακή (νοσοκομείο, νεκροταφείο κ.λπ.). Επίσης, μπορεί να είναι σταθερή διαχρονικά (π.χ. για ορισμένα αστικά ακίνητα θέα στον κυριότερο εμπορικό άξονα μιας πόλης) ή μεταβαλλόμενη (π.χ. ύπαρξη θέας μέχρι την ανοικοδόμηση του έναντι ακινήτου).
- Ο θόρυβος. Σημαντικός επίσης παράγοντας είναι η ηχητική ρύπανση (π.χ. έντονη κυκλοφορία, διέλευση τρένων κ.λπ.) ή η όχληση από άλλες χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου ή ακόμα και στο ίδιο το ακίνητο.

Η κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου, του τοπίου αλλά και η ηχορύπανση μπορεί να αποτελέσουν σημαντικούς παράγοντες για τις προοπτικές αξιοποίησης ενός ακινήτου, αποκλείοντας κάποιες μορφές αξιοποίησης. Για παράδειγμα, η αξιοποίηση ενός ακινήτου για την ανάπτυξη μιας ξενοδοχειακής μονάδας δεν είναι συμβατή με μία υποβαθμισμένη περιβαλλοντικά περιοχή.

3.6.3. Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου

Τα βασικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου διαφοροποιούν και επηρεάζουν τις εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησής του. Αυτά αφορούν σε:

- *Φυσικά χαρακτηριστικά.* Κύριοι παράγοντες της κατηγορίας αυτής είναι η μορφολογία του εδάφους, η οποία επηρεάζει την επιλογή της χρήσης και τον τρόπο της δομικής εκμετάλλευσης. Τα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, ειδικότερα η κλίση, η διεύθυνση και η φορά της δημιουργούν ευνοϊκές ή μη συνθήκες, που επηρεάζουν σημαντικά τις δυνατότητες αξιοποίησης ενός ακινήτου ή ακόμη μπορούν να επιβαρύνουν σημαντικά το κόστος της όποιας αξιοποίησης. Άλλοι σημαντικοί παράγοντες που εντάσσονται σε αυτή την κατηγορία αφορούν στη σύσταση του εδάφους (φυσικές ή μηχανικές ιδιότητές του), την ύπαρξη ή μη υπογείων υδάτων κ.λπ. Οι παράγοντες αυτοί επηρεάζουν άμεσα τα κόστη των όποιων παρεμβάσεων (δομικών εγκαταστάσεων) για την αξιοποίηση ενός ακινήτου. Σημαντικό παράγοντα της κατηγορίας αυτής αποτελεί επίσης η ύπαρξη ρεμάτων, η οποία δημιουργεί αυξημένη επικινδυνότητα (κίνδυνος πλημμυρών) για την όποια αξιοποίηση γειτονικών ακινήτων και επηρεάζει τις δυνατότητες αξιοποίησής τους.
- *Γεωμετρικά χαρακτηριστικά.* Εδώ εντάσσονται παράγοντες που αφορούν:
 - στα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως μέγεθος, σχήμα, διαστάσεις του οικοπέδου (λόγος προσώπου / βάθους),
 - στη γεωμετρική ένταξη του ακινήτου σε συγκεκριμένο τομέα πολεοδομικής αναφοράς,

- στα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ομόρων ιδιοκτησιών (αρτιότητα), κ.λπ.
- *Ειδικά χαρακτηριστικά*, τα οποία μπορεί να αφορούν:
 - στη σημαντικότητα ή την εμπορικότητα του δρόμου που βρίσκεται το ακίνητο, στοιχείο που μπορεί να δίνει συγκεκριμένες κατευθύνσεις για την αξιοποίησή του π.χ. εμπορική.
 - στο είδος του ακινήτου σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις (π.χ. ξενοδοχειακή μονάδα ή παραθεριστική κατοικία),
 - στα ειδικά πλεονεκτήματα του ακινήτου (π.χ. θέα) κ.ά.

3.6.4. Τα πολεοδομικά δεδομένα

Η αξιοποίηση των ακινήτων μπορεί να γίνεται πάντα με βάση τις διατάξεις του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου. Στο πλαίσιο αυτό, οι εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης μπορεί να καθοδηγούνται από μία σειρά νόμων και ρυθμιστικών διατάξεων, μεταξύ των οποίων είναι:

- *Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ.)*: που θέτει τους γενικούς όρους, τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις για την υλοποίηση οποιασδήποτε βελτίωσης επί ενός ακινήτου, μέσω υλοποίησης δομικών εγκαταστάσεων, δίνοντας έμφαση στον κτιριοδομικό κανονισμό, την προστασία του περιβάλλοντος και την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος. Σήμερα είναι σε ισχύ ο Ν.Ο.Κ. του 2012 (Ν.4067, ΦΕΚ 79/Α'/09.04.2012). Με βάση αυτόν, καθορίζονται τα βασικά επιμέρους στοιχεία που αφορούν στη διάταξη δόμησης σε συνάρτηση με τα όμορα, την κάλυψη, την έκταση και το σχήμα του ιδεατού στερεού, τις περιπτώσεις τακτοποίησης, τη δυνατότητα κατασκευής πολλών κτιρίων κ.λπ. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι κάθε αστικό ακίνητο μπορεί, πέραν του Ν.Ο.Κ., να υπόκειται επίσης σε ένα συνδυασμό διατάξεων (π.χ. ειδικά Π.Δ. που αφορούν στην περιοχή μελέτης), οι οποίες σε συνδυασμό με το Ν.Ο.Κ., καθορίζουν το πλαίσιο αξιοποίησής του.
- *Οι όροι δόμησης*: για μια συγκεκριμένη περιοχή, οι όροι δόμησης μπορεί να ορίζονται από συγκεκριμένα Π.Δ., τα οποία αφορούν αποκλειστικά στην εν λόγω περιοχή και λειτουργούν συμπληρωματικά με το Ν.Ο.Κ. Τα Π.Δ. αφορούν συνήθως σε ευρύτερες περιοχές ή τμήματα πόλης και επηρεάζουν με διαφορετικό τρόπο κάθε ακίνητο. Η αρτιότητα και οι ισχύουσες παρεκκλίσεις είναι έννοιες με σημαντικό ρόλο στο σχεδιασμό των εναλλακτικών δυνατοτήτων αξιοποίησης ενός ακινήτου. Σημαντικός επίσης παράγοντας είναι ο συντελεστής δόμησης (σΔ), καθώς καθορίζει τη συμμετοχή της γης στην τελική αξία της μονάδας επιφάνειας του ακινήτου και αντίστροφα, η αξία της γης επηρεάζεται από την τιμή του σΔ. Η αύξηση του

σΔ πριμοδοτεί την αξία του ακινήτου και επηρεάζει τις εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησής του.

- Η *χρήση του ακινήτου*: η χρήση ενός ακινήτου είναι παράγοντας στενά συνδεδεμένος με όλους τους άλλους και βρίσκεται σε δυναμική σχέση με αυτούς. Η αξία και η χρήση ενός ακινήτου έχουν αμφίδρομη σχέση και είναι αλληλοεξαρτώμενες έννοιες. Η αξία εξαρτάται από τη χρήση και τις κοινωνικές ανάγκες και αντίστροφα, η χρήση κατευθύνεται από την αξία της γης. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι αλλαγές τους επηρεάζουν τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, αλλά και τις προοπτικές αξιοποίησης αυτών. Επίσης τα παραπάνω επηρεάζονται από τις εγκρίσεις για ειδικές χρήσεις (π.χ. άδεια καταλληλότητας για ξενοδοχεία ή για εγκατάσταση βιομηχανίας ή άδεια για 'υψηλό κτίριο', κ.λπ.). Οι επιτρεπόμενες χρήσεις μπορούν να περιορισθούν από ειδικούς νόμους, που αφορούν στην υγιεινή, την ασφάλεια κ.λπ. ή από περιορισμούς που περιλαμβάνονται στους 'κανονισμούς λειτουργίας' των ακινήτων ορισμένης κατηγορίας. Έτσι προκύπτουν οι δυνατές χρήσεις των ακινήτων, οι οποίες εν πολλοίς καθορίζουν και το πλαίσιο της αξιοποίησής τους.

3.6.5. Η μορφή, ο τρόπος και το κόστος δόμησης

Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν, με διαφορετικό τρόπο, την αξία κάθε κατηγορίας ακινήτων και την προοπτική αξιοποίησής τους είναι:

- Η *μορφή δόμησης*: σημασία στον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου έχει το πρότυπο κατασκευής, η μορφολογία και η όλη σύνθεση της κτιριακής υποδομής. Ο σχεδιασμός, η αισθητική και η λειτουργικότητα συνδέονται με τη σύνθεση των όψεων, τη γενική αρχιτεκτονική (και την αντοχή της στο χρόνο), τη διαρρύθμιση των χώρων, το φωτισμό, τον ηλιασμό κ.λπ. Τα στοιχεία αυτά έχουν καθοριστικό ρόλο επίσης στις δυνατότητες αξιοποίησης ενός ακινήτου.
- Ο *τρόπος δόμησης*: η κατηγορία αυτή αφορά στον τρόπο δόμησης ενός ακινήτου, ο οποίος επηρεάζεται συχνά από τη μορφή και τον τρόπο δόμησης των όμορων ιδιοκτησιών. Ένα σημαντικό στοιχείο, που επηρεάζει τις εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης ενός ακινήτου αφορά στην υπάρχουσα κτιριακή υποδομή που ενδεχομένως αυτό περιλαμβάνει, π.χ. αριθμός κτιρίων στο ακίνητο, όγκος κάθε κτιρίου, παρουσία ή μη βοηθητικών χώρων, συνολικός αριθμός των ορόφων, επιφάνειες εξωστών ή ημιυπαίθριων χώρων, πρόβλεψη για μελλοντική επέκταση, σεισμική θωράκιση (σεισμικός συντελεστής μελέτης μεγαλύτερος από τον υποχρεωτικό), ενεργειακά χαρακτηριστικά, κ.λπ.

3.6.6. Ειδικοί παράγοντες

Η δυνατότητα αξιοποίησης ενός ακινήτου πρέπει επίσης να λαμβάνει υπόψη ορισμένους ειδικούς παράγοντες, όπως είναι οι παρακάτω:

- *Δεσμεύσεις*, που αφορούν στην κυριότητα ή τη χρήση των ακινήτων και οφείλονται κυρίως:
 - σε λόγους ρυμοτομίας (εγκεκριμένα σχέδια) ή απαλλοτριώσεις (π.χ. αρχαιολογικά ευρήματα),
 - στο χαρακτηρισμό ορισμένων παραδοσιακών ακινήτων ως διατηρητέων ή μη κατεδαφιστέων,
 - στην ύπαρξη δασικής περιοχής ή δασικής έκτασης.
- *Νομική κατάσταση ακινήτου*, που αφορά στην κατάσταση ενός ακινήτου από νομική άποψη και περιλαμβάνει την περιγραφή:
 - της μορφής της ιδιοκτησίας (οριζόντια ή κάθετη) και τον τρόπο αντιστοίχισης της γης στη 'δηλημένη ιδιοκτησία' (κατανομή ο/οο).
 - των όρων του συμβολαίου (π.χ. οικονομικοί ή πρόσθετοι περιορισμοί των χρήσεων από τον κανονισμό λειτουργίας ή ύπαρξη δουλείας διέλευσης κ.λπ.).
 - της ύπαρξης νομικού ελαττώματος (π.χ. παρατυπία, πιθανότητα διεκδίκησης, διαφορά στην επιφάνεια του τίτλου κυριότητας κ.λπ.)

Είναι προφανές ότι οι δύο παραπάνω κατηγορίες παραγόντων αφορούν σε συγκεκριμένες περιπτώσεις ακινήτων.

Σε ολόκληρο το φάσμα δραστηριοποίησης του Α.Τ.Μ., η νομοθεσία παίζει κυρίαρχο

4. Υφιστάμενο Νομοθετικό Πλαίσιο

ρόλο. Η ενασχόληση του Α.Τ.Μ. με μελέτες μεγάλης ή μικρής κλίμακας, αλλά ακόμη και η δημιουργία ενός απλού τοπογραφικού διαγράμματος προϋποθέτει την άρτια γνώση της υφιστάμενης χωροταξικής και πολεοδομικής πληροφορίας, που προκύπτει από την αντίστοιχη νομοθεσία. Οι όροι και περιορισμοί που επιβάλλονται μέσω της νομοθεσίας και αφορούν στο σχεδιασμό μιας ευρύτερης περιοχής ή και στην αξιοποίηση ενός μόνο ακινήτου, σκιαγραφούν το πλαίσιο, πάνω στον οποίο βασίζεται ο Α.Τ.Μ. για την ολοκλήρωση μιας μελέτης περίπτωσης.

Η οποιαδήποτε παρέμβαση στο χώρο υπόκειται σε ένα πλήθος ρυθμίσεων, γενικών και ειδικών, που απορρέουν από το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και θέτουν τους όρους και τους κανόνες αυτής της παρέμβασης. Ο σχεδιασμός της αξιοποίησης ενός ακινήτου (οικοπέδου, γεωτεμαχίου, τμήματος δομημένου χώρου κ.λπ.) οφείλει να υπακούει στις ρυθμίσεις που θέτει το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Στην παρούσα ενότητα γίνεται εμβάθυνση στο βασικό νομοθετικό πλαίσιο, που μπορεί να είναι χρήσιμο για την αξιοποίηση ενός ακινήτου. Η ενότητα προφανώς δεν εξαντλεί το ζήτημα αυτό. Για το σκοπό αυτό, σε κάθε μελέτη αξιοποίησης ενός ακινήτου και ανάλογα με το είδος της αξιοποίησης (π.χ. αξιοποίηση ακινήτου για τη δημιουργία πολιτιστικού πολυχώρου ή γεωτεμαχίου για τη χωροθέτηση φωτοβολταϊκού πάρκου) θα πρέπει να γίνεται η πλήρης διερεύνηση των σχετικών νομοθετικών διατάξεων, γενικών και ειδικών, που ορίζουν το πλαίσιο της εν λόγω αξιοποίησης.

Ειδικότερα, στην ενότητα αυτή επιχειρείται η παρουσίαση της βασικότερης νομοθεσίας που σχετίζεται άμεσα με το πεδίο εφαρμογής του Α.Τ.Μ. και αφορά σε θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και τις βασικότερες έννοιες αυτών, όπως χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης ανά κατηγορία οικισμών, θέματα αυθαίρετης δόμησης, κίνητρα αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας κ.λπ.

4.1. Χωροταξικός Σχεδιασμός και Πολιτική Γης

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αφορά στη διατύπωση γενικών αρχών και κατευθύνσεων ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης και αειφόρου οργάνωσης του χώρου, που υιοθετούνται στα πλαίσια χάραξης της εθνικής και περιφερειακής πολιτικής, με πρωταρχικό στόχο τη βιώσιμη αξιοποίηση των διαθέσιμων εθνικών πόρων. Οι αρχές και κατευθύνσεις αυτές ενσωματώνουν επίσης τις κατευθύνσεις και τις πολιτικές που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) σε διάφορους τομείς, αλλά και άλλες που αφορούν στις διεθνείς δεσμεύσεις της χώρας.

Σε εθνικό επίπεδο, με την έκδοση συγκεκριμένων νομοθετικών διαταγμάτων που αφορούν στην οργάνωση του χώρου (π.χ. γενικού και ειδικών πλαισίων), μπορεί να επιβάλλονται περιορισμοί ή κανόνες για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων, λειτουργιών και χρήσεων του χώρου σε συγκεκριμένες ζώνες ή περιοχές, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των αντίστοιχων εγκεκριμένων χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων και να επιβάλλονται όλα τα αναγκαία μέτρα και οι περιορισμοί για την προστασία, αποκατάσταση και βελτίωση του περιβάλλοντος (Ν. 360/1976).

Στις ακόλουθες παραγράφους γίνεται μια προσπάθεια αναφοράς των κυριότερων επιπέδων άσκησης χωροταξικής πολιτικής της χώρας, που μπορούν να είναι χρήσιμα στο πλαίσιο του σχεδιασμού αξιοποίησης ακινήτων.

4.1.1. Βασικές έννοιες χωροταξικού σχεδιασμού

Χωροταξικό Σχέδιο (Χ.Σ.): νοείται ως το σύνολο των κειμένων και σχεδίων, με βάση τα οποία εκφράζονται οι γενικές αρχές και κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής και καθορίζουν κατά κύριο λόγο (Ν.1032/1980):

- την κατανομή και διάρθρωση του πληθυσμού, σε συνάρτηση με το πλέγμα δραστηριοτήτων κατά τομείς παραγωγής,
- την κατανομή και διάρθρωση των χρήσεων του χώρου κατά λειτουργίες και τομείς παραγωγής,
- τα εθνικά δίκτυα μεταφορών και τις λοιπές υποδομές (π.χ. κοινωνικές, παραγωγικές υποδομές),
- τους εθνικούς δρυμούς, τις ζώνες πρασίνου και τις σημαντικές, προς διαφύλαξη και προστασία, χωρικές ενότητες, και
- τους όρους και τους περιορισμούς για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος.

Χωροταξικό Πρόγραμμα (Χ.Π.): νοείται ως το σύνολο των κειμένων και σχεδίων, με τα οποία καθορίζονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή του αντίστοιχου Χ.Σ. παρεμβάσεις, με τις φάσεις πραγματοποίησης και χρηματοδότησης αυτών, καθώς και τα θεσμικά, οικονομικά και διοικητικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν για το σκοπό αυτό.

Εθνικά, Περιφερειακά και Ειδικά Χ.Σ. και Χ.Π.: Ως ‘εθνικό’ νοείται το χωροταξικό σχέδιο ή πρόγραμμα που αναφέρεται στο σύνολο της χώρας, ως ‘περιφερειακό’ αυτό που αναφέρεται στις περιφέρειες της χώρας και ως ‘ειδικό’ αυτό που αναφέρεται σε συγκεκριμένο τομέα παραγωγής, λειτουργία, δραστηριότητα ή δίκτυο υποδομής.

Χρήση χώρου: νοείται ο τρόπος της ενδεδειγμένης λειτουργικής χρησιμοποίησης ζώνης, περιοχής ή τμήματος του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου, με τους περιλαμβανόμενους σε αυτά φυσικούς πόρους, ύδατα, κτίσματα και έργα υποδομής.

Φυσικό περιβάλλον: ο περιβάλλον τον άνθρωπο χερσαίος, θαλάσσιος και εναέριος χώρος, με τη χλωρίδα, πανίδα και τους φυσικούς πόρους που περιλαμβάνονται σε αυτόν.

Πολιτιστικό περιβάλλον: τα ανθρωπογενή χαρακτηριστικά και στοιχεία πολιτισμού, όπως αυτά διαμορφώθηκαν από την παρέμβαση και τις σχέσεις του ανθρώπου με το φυσικό περιβάλλον, περιλαμβανομένων των ιστορικών χώρων, καθώς και της καλλιτεχνικής και πολιτιστικής εν γένει κληρονομιάς της χώρας.

Προστασία του περιβάλλοντος: περιλαμβάνει το σύνολο των ενεργειών που αφορούν:

- στη διατήρηση του χαρακτήρα του φυσικού περιβάλλοντος και τη βελτίωση των σχέσεων που έχουν διαμορφωθεί μεταξύ των στοιχείων αυτού ως οικοσυστήματος,

- στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την άμβλυνση των επιπτώσεων από την ανάπτυξη δραστηριοτήτων και παρεμβάσεων του ανθρώπου,
- στη διαφύλαξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος και των ιστορικών χώρων στους οποίους αυτό διαμορφώθηκε, και
- στον έλεγχο της αξιοποίησης των φυσικών πόρων και της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων στο χώρο, με σκοπό την εναρμόνιση των σχέσεων μεταξύ του φυσικού περιβάλλοντος, του πολιτιστικού περιβάλλοντος και της οικονομικής δράσης του ανθρώπου.

4.1.2. Εθνική χωροταξική πολιτική

Σταθμό για την εθνική χωροταξική πολιτική αποτέλεσε το «Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.) (Ν. 2742/1999, ΦΕΚ 128/Α΄/03.07.2008), μέσα από το οποίο επιδιώκεται η παροχή ενός συνεκτικού πλαισίου κατευθύνσεων σε όλα τα επίπεδα σχεδιασμού, με στόχο την ενίσχυση του ρόλου της χώρας σε διεθνές, ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό επίπεδο, την ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, τη διαφύλαξη και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά και τη μείριμνα έναντι των οξύτων προβλημάτων που προκαλεί η κλιματική αλλαγή.

Σκοπός του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. είναι ο προσδιορισμός στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου, λαμβάνοντας υπ’ όψιν την προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και ανταγωνιστικής ανάπτυξης, την κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής, τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς του εθνικού χώρου και των επιμέρους ενοτήτων του, την ενίσχυση της θέσης της χώρας σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο (Ν. 2742/1999, ΦΕΚ 128/Α΄/03.07.2008).

Για την υλοποίηση του ανωτέρω στόχου, λαμβάνονται υπόψιν οι εθνικές δεσμεύσεις σε κοινοτικό και διεθνές επίπεδο, καθώς και η εναρμόνιση των στρατηγικών κατευθύνσεων με τα προγράμματα εθνικής σημασίας (π.χ. πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων), καθώς και τους οικονομικούς στόχους που έχουν τεθεί στο πλαίσιο του Αναθεωρημένου Προγράμματος Σταθερότητας και Ανάπτυξης και του Εθνικού Προγράμματος Μεταρρυθμίσεων για την Ανάπτυξη και την Απασχόληση (ΦΕΚ 128/Α΄/03.07.2008, Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης).

Οι βασικές *προτεραιότητες* και *στρατηγικές κατευθύνσεις* που υιοθετούνται στο πλαίσιο του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. αφορούν:

- στη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας,

- στη χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και υπηρεσιών μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών,
- στη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων,
- στη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου,
- στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, παράκτιου, νησιωτικού και αγροτικού χώρου, καθώς και των παραμεθόριων περιοχών, και
- στη διοικητική ανασυγκρότηση της χώρας, με σκοπό τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενότητων,

ενώ παράλληλα υιοθετείται μηχανισμός υλοποίησης και παρακολούθησης του Γενικού Πλαισίου στη βάση της παρακολούθησης και αξιολόγησης των χωρικών εξελίξεων, μέσω ειδικά διαμορφωμένων χωροταξικών δεικτών.

Ακόμη, για την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων της χώρας έχουν εγκριθεί τα «*Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης*» (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.), τα οποία ενσωματώνουν τους όρους, τους περιορισμούς, τις κατευθύνσεις και τη χωρική διάρθρωση των υλοποιούμενων υποδομών ανά τομέα παραγωγής. Τα Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία εξειδικεύονται ή και συμπληρώνονται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και αφορούν ειδικότερα (Υ.Π.Ε.Κ.Α.):

- στη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας,
- στη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος, με εξαίρεση τα δίκτυα και υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών, καθώς και στη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας,
- σε ορισμένες ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου και ιδίως τις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, τις ορεινές και προβληματικές ζώνες, τις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και σε άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα.

Τα Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. που έχουν εγκριθεί έως σήμερα αφορούν στους παρακάτω τομείς παραγωγικής δραστηριότητας:

- Καταστήματα κράτησης (ΦΕΚ 1575/Β'/28.11.2001),
- Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) (ΦΕΚ 2464/Β'/03.12.2008),
- Βιομηχανία (ΦΕΚ 151/Α.Α.Π./13.04.2009),
- Τουρισμός (ΦΕΚ 1138/Β'/11.06.2009), και
- Υδατοκαλλιέργειες (ΦΕΚ 2505/Β'/04.11.2011).

4.1.3. Χωροταξική πολιτική σε περιφερειακό επίπεδο

Στο επίπεδο των περιφερειών της χώρας και στοχεύοντας στην περαιτέρω εξειδίκευση των Γενικών και Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε επιμέρους περιφέρειας, υιοθετούνται τα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.).

Τα Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. καταρτίζονται για κάθε περιφέρεια της χώρας και αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία (Υ.Π.Ε.Κ.Α.):

- καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της περιφέρειας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο, ο ρόλος της σε εθνικό επίπεδο και σε σύγκριση με άλλες περιφέρειες και οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να αναπτύξει,
- καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας,
- αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων στο επίπεδο της περιφέρειας, και
- προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε ετών οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας, οι οποίες θα συμβάλλουν στην προώθηση της ισότιμης ένταξής της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο.

Τα εγκεκριμένα Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. της χώρας είναι τα παρακάτω (<http://www.ypeka.gr/>):

- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ 1486 Β/10.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας (ΦΕΚ 1484 Β/10.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας (ΦΕΚ 1470 Β/09.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ηπείρου (ΦΕΚ 1451 Β/06.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (ΦΕΚ 1487 Β/10.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 1469 Β/09.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 1472 Β/09.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1485 Β/10.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου (ΦΕΚ 1473 Β/09.10.2003),

- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 1471 Β/09.10.2003),
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 218 Β/06.02.2004), και
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (ΦΕΚ 56 Β/19.01.2004).

4.2. Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αφορά στη δημιουργία των κανόνων πάνω στους οποίους στηρίζεται η οποιαδήποτε αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας σε αστικό επίπεδο. Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό καθορίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης μιας πολεοδομικής χωρικής ενότητας.

Βασικό πυλώνα του πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί ο Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΦΕΚ 580/Δ'/27.07.1999). Ο κώδικας αυτός συνθέτει ένα ενιαίο κείμενο, στο οποίο κωδικοποιείται το σύνολο των κύριων νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων που αφορούν στον πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας, όπως ίσχυαν μέχρι την έκδοσή του (1997), και περιλαμβάνει τις κυριότερες Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις (Κ.Υ.Α.) που έχουν εκδοθεί με σκοπό τη διευκρίνιση και συμπλήρωση της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Σήμερα, ο ανωτέρω κώδικας βρίσκεται σε ισχύ, αλλά έχει επίσης συμπληρωθεί από πλήθος νέων νομοθετικών διατάξεων, που συμπληρώνουν, μεταβάλλουν ή και ακυρώνουν συγκεκριμένα πεδία εφαρμογής του παρόντος κώδικα ή ακόμη εισάγουν νέους όρους, περιορισμούς, προϋποθέσεις και κανόνες δόμησης ανά κατηγορία ακινήτου.

4.2.1. Επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού και οικιστική οργάνωση

Τη βάση του σύγχρονου πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί ο Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ124/Α'/13.06.1997), στον οποίο καθορίζονται οι κατευθυντήριες αρχές, οι όροι, οι διαδικασίες και οι μορφές πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και των οικισμών της χώρας.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Το πρώτο επίπεδο περιλαμβάνει τα Ρυθμιστικά Σχέδια (Ρ.Σ.) και τα Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος (Π.Π.Π.), τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και τον περιαστικό χώρο και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει τις κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες (Π.Μ.) και τις Πράξεις Εφαρμογής (Π.Ε.).

4.2.2. Βασικές έννοιες πολεοδομικού σχεδιασμού

Στην ενότητα παρουσιάζονται οι βασικότερες έννοιες του πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως ορίζονται στον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

Ρυθμιστικά Σχέδια (Ρ.Σ.): τα Ρ.Σ. και τα προγράμματα προστασίας περιβάλλοντος αποτελούν επιτελικά σχέδια, με τη βοήθεια των οποίων καθορίζονται οι στόχοι, οι κατευθύνσεις, τα προγράμματα και τα μέτρα που αφορούν στην οικιστική οργάνωση, την προστασία του περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των μεγάλων αστικών συγκροτημάτων της χώρας. Τα Ρ.Σ. εκπονούνται για αστικά κέντρα τα οποία έχουν έναν μητροπολιτικό χαρακτήρα, ένα σημαντικό μέγεθος πληθυσμού, εμφανίζουν σημαντικές τάσεις οικονομικής και κοινωνικής εξέλιξης ή έχουν γενικότερη σημασία για τη χώρα, τη σύνδεση ή τις σχέσεις της με άλλες χώρες. Τα Ρ.Σ. εναρμονίζονται με τυχόν υπάρχοντα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της αστικής περιοχής στην οποία αναφέρονται. Την ευθύνη για τη συστηματική ενεργοποίηση και παρακολούθηση της εφαρμογής ενός Ρ.Σ., και την υλοποίηση των προτεινόμενων από αυτό κατευθύνσεων, προτάσεων και μέτρων φέρει ο Οργανισμός Εφαρμογής Ρυθμιστικού Σχεδίου του αντίστοιχου πολεοδομικού συγκροτήματος, που αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.).

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.): περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του συμβουλίου μιας περιοχής, όπως αυτό ορίζεται στο Άρθ. 48 του Ν. 2218/1994, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή του πληθυσμού. Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το Γ.Π.Σ. επεκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στον οριζόμενο από τη σχετική μελέτη αστικό και περιαστικό χώρο του μεγαλύτερου Ο.Τ.Α. της περιοχής. Σε περίπτωση που το Γ.Π.Σ. περιλαμβάνεται στην περιοχή Ρ.Σ., εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του Ρ.Σ. και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών του.

Το Γ.Π.Σ. αποτελείται από όλους τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία για τις προς πολεοδόμηση περιοχές. Πιο συγκεκριμένα, και για κάθε πολεοδομική ενότητα, αναφέρονται οι χρήσεις γης, η γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, η πυκνότητα και ο μέσος συντελεστής δόμησης, οι απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, βάσει των γενικών κατευθύνσεων πολεοδόμησης της μελετώμενης περιοχής. Με το Γ.Π.Σ. ορίζονται:

- οι *Περιοχές Ειδικής Προστασίας* (Π.Ε.Π.) που δεν επιτρέπεται να πολεοδομηθούν,
- οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς, για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που ορίστηκαν ως *Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου* (Ζ.Ο.Ε.),
- τα ήδη εγκεκριμένα Γ.Π.Σ.,

- όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδότηση περιοχές. Ειδικότερα περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες περιοχές των Ο.Τ.Α. και οι προϋφιστάμενοι του 1923 οικισμοί, οι προς πολεοδότηση περιοχές που είναι συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες περιοχές, στο μέτρο που η πολεοδότηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία εν όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για την κάλυψη των σχετικών αναγκών (π.χ. κύρια ή δεύτερη κατοικία, χωροθέτηση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, δημιουργία παραγωγικών πάρκων, τουριστικών ζωνών κ.λπ.),
- οι *Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης* (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.),
- τα τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης, και
- οι *Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης* (Ζ.Ε.Ε.).

Για την εφαρμογή και την παρακολούθηση των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. συστήνεται ειδικό Ν.Π.Δ.Δ. ή όπως εναλλακτικά ορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθ. 6 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α'/13.06.1997).

Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.): εκπονείται και εγκρίνεται στη βάση του όρου 'ανοικτή πόλη', με τον οποίο νοείται το σύνολο των γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή του πληθυσμού. Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου της περιοχής, στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός άνω των 2.000 κατοίκων, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που ορίζονται από τη σχετική μελέτη ως 'ανοικτή πόλη'. Το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει το σύνολο των μέτρων, των κατευθύνσεων και των προγραμμάτων που ορίζονται για την εν λόγω περιοχή.

Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.): για την πολεοδότηση ορισμένης περιοχής απαιτείται Π.Μ., η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Για την εκπόνηση και έγκριση της Π.Μ. εφαρμόζονται οι διατάξεις των Άρθ. 6 και 7 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α'/14.03.1983). Η έγκριση Π.Μ. των οικισμών με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα του Άρθ. 19 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α'/13.06.1997). Για την Π.Μ. περιοχής δεύτερης κατοικίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ.16/30.08.1985 (ΦΕΚ 416/Δ'/30.08.1985), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν.2242/1994 (ΦΕΚ 162/Α'/03.10.1994). Η έγκριση της Π.Μ. ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Άρθ. 10 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ

33/Α'/14.03.1983). Μετά την έγκριση της Π.Μ., απαγορεύεται η τροποποίησή της για μια πενταετία. Επίσης, απαγορεύεται η τροποποίησή της μέχρι την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες είναι απόλυτα αναγκαίες ειδικότερες επιμέρους τροποποιήσεις για τη διευκόλυνση και μόνο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή.

Πράξη Εφαρμογής (Π.Ε.): η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την εκπόνηση πράξης εφαρμογής. Η εκπόνηση αυτή μπορεί να γίνεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με την Π.Μ. και κυρώνεται με απόφαση του αντίστοιχου φορέα της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η Π.Ε. ακολουθεί τα οριζόμενα του Άρθ. 12 του Ν. 1337/1983.

4.2.3. Επεκτάσεις σχεδίων πόλεων και οικισμών

Η επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, η οικιστική ανάπτυξη και οι σχετικές ρυθμίσεις που συνεπάγονται οι ενότητες αυτές, καθορίζονται από το Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α'/14.03.1983). Μεταξύ άλλων, ορίζονται: οι περιοχές στις οποίες είναι δυνατή η επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, το περιεχόμενο του Γ.Π.Σ., οι διαδικασίες έγκρισης και εκπόνησης του Γ.Π.Σ., τα κριτήρια, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης μιας Π.Μ., η εισφορά σε γη και χρήμα για τις ανάγκες πολεοδόμησης μιας περιοχής, οι Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και οι Ζώνες Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.), οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) και οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.), το περιεχόμενο και οι διαδικασίες της σύνταξης, κύρωσης και υλοποίησης της Π.Ε., η οικονομική ενίσχυση, τα θέματα αυθαίρετης δόμησης, οι Ζ.Ο.Ε., οι απαραίτητοι για την επέκταση του σχεδίου πόλεως αναδασμοί και απαλλοτριώσεις, καθώς και λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

4.2.4. Ειδικές ζώνες πολεοδόμησης

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται τα κύρια χαρακτηριστικά των ειδικών ζωνών πολεοδόμησης, με βάση τον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας. Πιο συγκεκριμένα, ορίζονται οι παρακάτω ζώνες:

Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.): οι περιοχές που προορίζονται για αναμόρφωση ή ανάπτυξη με ενεργό πολεοδομία. Ενεργός πολεοδομία είναι η αναμόρφωση υφιστάμενων ή η δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, που εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης των κατοίκων και ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής, με βάση τον πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και με την παρέμβαση του κράτους ή του φορέα που εξουσιοδοτείται για αυτό.

Ζώνες Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.): εγκρίνονται με Π.Δ. και αφορούν σε περιοχές εντός των οποίων πραγματοποιείται αστικός αναδασμός. Αστικός αναδασμός μέσα σε Γ.Π.Σ. είναι το σύνολο των διαδικασιών, οι οποίες αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση μιας περιοχής, με τη συνεισφορά ιδιοκτησιών από όλους τους ιδιοκτήτες για τη δημιουργία ή διαμόρφωση χώρων που εξυπηρετούν τις χρήσεις γης που προβλέπονται για την οικεία ζώνη. Με τον αστικό αναδασμό δημιουργούνται νέα οικοδομήσιμα ακίνητα, τα οποία παραχωρούνται εκ νέου στους ιδιοκτήτες των προσφερόμενων ως ανωτέρω ιδιοκτησιών. Τα οικόπεδα που δημιουργούνται με τον αναδασμό και παραχωρούνται στους ιδιοκτήτες που συνεισέφεραν ιδιοκτησία, με τα κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που τυχόν υπάρχουν σε αυτά, πρέπει να έχουν ίση τουλάχιστον αξία με την αξία του συνόλου της ιδιοκτησίας που συνεισέφερε ο καθένας, μετά την αφαίρεση της εισφοράς.

Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.): καθορίζονται με Π.Δ. και μπορεί να εντάσσονται στις επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως ή να καθορίζονται σε προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών πριν από το 1923. Η εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης στις Ζ.Ε.Ε. ή σε τμήματα αυτών αποσκοπεί στη διασφάλιση της δημόσιας ωφέλειας και για το σκοπό αυτό επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων. Η εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών αναλαμβάνεται από το Δημόσιο ή γενικότερα από δημόσιο οργανισμό, σε συνεργασία με τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (Δ.Ε.Π.Ο.Σ.). Δύναται επίσης να ανατεθεί σε Ο.Τ.Α., δημοτικές επιχειρήσεις ή εταιρείες μικτής οικονομίας.

Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.): καθορίζονται με Π.Δ. και αποτελούν ζώνες, στις πολεοδομικές ενότητες των οποίων παρέχονται ειδικά κίνητρα (χρηματοδοτικά και πολεοδομικά) για την κατασκευή και διαμόρφωση κτιρίων ή τμημάτων τους, που είναι αναγκαία για τα κέντρα των πολεοδομικών ενοτήτων, όπως κτίρια αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λπ. Με τα εκδιδόμενα Π.Δ. μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο των κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούν τα κτίρια, οι διαδικασίες, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.): εγκρίνονται με Π.Δ. και βρίσκονται παραπλεύρως και γύρω από τα όρια πόλεων και οικισμών. Με τα Π.Δ. καθορίζεται: το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. με αφετηρία υπολογισμού τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ή του οικισμού προ του 1923, οι όροι και οι περιορισμοί χρήσεων γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί που επιβάλλονται μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης.

4.3. Χρήσεις Γης

Με Π.Δ. που εκδίδονται με πρόταση του αρμόδιου Υπουργείου, καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, σύμφωνα με τη γενική

πολεοδομική ή άλλη ειδική λειτουργία που επιβάλλεται ή επιτρέπεται σε κάθε συγκεκριμένη χρήση γης των γενικών πολεοδομικών σχεδίων. Με τα ίδια Π.Δ. είναι δυνατό να καθορίζονται τα υποχρεωτικά ή προαιρετικά στοιχεία των χρήσεων αυτών.

Σύμφωνα με το Π.Δ. 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ'06.03.1987) και το Π.Δ. 8/12/1990 (ΦΕΚ 706/Δ'19.12.1990) καθορίζονται δύο κύριες κατηγορίες χρήσεων γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων. Πιο συγκεκριμένα:

- Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, οι χρήσεις γης αφορούν σε: 1. αμιγή κατοικία, 2. γενική κατοικία, 3. πολεοδομικά κέντρα, πολεοδομικές λειτουργίες πόλης, τοπικό κέντρο συνοικίας/ γειτονιάς, 4. μη οχλούσα βιομηχανία / βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή – μέση όχληση), βιομηχανικό πάρκο (ΒΙ.ΠΑ.), βιοτεχνικό πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ.) προς εξυγίανση, 5. οχλούσα βιομηχανία / βιοτεχνία (υψηλή όχληση), 6. χονδρεμπόριο, 7. τουρισμό – αναψυχή, 8. ελεύθερους χώρους – αστικό πράσινο, και 9. κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.
- Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, οι χρήσεις γης αφορούν σε: 1. Κατοικία, 2. ξενώνες μικρού δυναμικού (περίπου 20 κλίνες), 3. εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, 4. γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμούς, 5. διοίκηση, 6. εστιατόρια, 7. αναψυκτήρια, 8. κέντρα διασκέδασης αναψυχής, 9. ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, 10. χώρους συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κ.λπ.), 11. πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κ.λπ.), 12. Κτίρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας, τριτοβάθμιας, ειδικής εκπαίδευσης), 13. θρησκευτικούς χώρους, 14. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κ.λπ.), 15. κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές), 16. βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης), 17. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης) / επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης), 18. κτίρια / γήπεδα αποθήκευσης, 19. κτίρια / γήπεδα στάθμευσης, 20. πρατήρια βενζίνης / υγραερίου, 21. εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, 22. εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων, 23. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, 24. αθλητικές εγκαταστάσεις, 25. ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους (πλατείες, πάρκα, άλση, οδοί, παιδικές χαρές κ.λπ.), 26. εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών, και 27. άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κ.λπ.).

4.4. Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Στο σύνολό του, το νομοθετικό πλαίσιο που αφορά στους όρους και τους περιορισμούς δόμησης ακινήτων περιλαμβάνει: α) γενικότερες διατάξεις, που αναφέρονται στο σχεδιασμό και την επιτρεπόμενη αξιοποίηση ευρύτερων περιοχών, και β) ειδικότερες διατάξεις, που αναφέρονται σε συγκεκριμένες υποπεριοχές / τμήματα των ευρύτερων περιοχών. Σε κάθε περίπτωση, ο Α.Τ.Μ. καλείται, για την υλοποίηση μιας μελέτης, να συμβουλευτεί το σύνολο των κείμενων διατάξεων, έχοντας ως γενικό κανόνα ότι οι νεότερες νομοθετικές διατάξεις κασιγχύουν των παλαιότερων και οι ειδικότερες κασιγχύουν των γενικότερων. Για την οποιαδήποτε λοιπόν μελέτη, αλλά και ειδικότερα για τη μελέτη σχεδιασμού της αξιοποίησης ενός ακινήτου, ο Α.Τ.Μ. επιβάλλεται να έχει πλήρη εικόνα του νομοθετικού πλαισίου, η οποία μπορεί να θέσει τους κανόνες, αλλά και τους περιορισμούς στη βάση των οποίων θα υλοποιηθεί αυτή.

4.4.1. Δόμηση εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως

Η ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού στον ελλαδικό χώρο ξεκινά ουσιαστικά το 1923, έτος που θεωρείται ορόσημο. Το Ν.Δ. που εκδόθηκε στις 16.08.1923 (ΦΕΚ 228/Α'16.08.1923) «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», αποτελεί το πρώτο ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο, πάνω στο οποίο βασίζεται ο σχεδιασμός των πόλεων, βάσει γενικών θεσμικών κανόνων για το σύνολο της ελληνικής επικράτειας. Ακολουθεί η Υ.Α. 34428/1929 (ΦΕΚ 51/Β'14.05.1929), στην οποία υπάρχει εκτενής αναφορά στον τρόπο σύνταξης των σχεδίων πόλεων, καθώς και διευκρινίσεις επί του προηγούμενου διατάγματος, που αφορά στον οικοδομικό κανονισμό.

Στις 30.09.1955 εκδίδεται νέο διάταγμα (ΦΕΚ 266/Α'30.09.1955) «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», όπου για πρώτη φορά γίνεται λεπτομερής αναφορά σε ένα πλήθος τεχνικών χαρακτηριστικών για τη δόμηση των κτιρίων, με την παρουσίαση λεπτομερών σκαριφημάτων αναπαράστασης των λεπτομερειών αυτών. Ορίζονται διαφορετικά συστήματα δόμησης ανά περίπτωση (συνεχές, ασυνεχές μικτό, πανταχόθεν ελεύθερο, περύγων), κατηγοριοποιούνται τα κτίρια αναλόγως των χρήσεων τους, θεσπίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης των κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και οι θέσεις των ανεγειρόμενων κτιρίων επί των οικοπέδων, ορίζονται κανόνες διαμόρφωσης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, ενώ εισάγονται λεπτομερώς οι έννοιες της σύστασης δουλείας επί ακινήτου και της τακτοποίησης των οικοπέδων, ώστε να είναι δυνατή η εφαρμογή του εν λόγω νόμου. Ο νεωτερισμός του εν λόγω διατάγματος έγκειται στην εισαγωγή, για πρώτη φορά, κτιριοδομικών κανονισμών για πολυώροφα κτίρια.

Στη συνέχεια, με το Ν.Δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124/Α'09.06.1973), εγκρίνεται νέος οικοδομικός κανονισμός. Σύμφωνα με αυτόν, προστίθενται δύο νέα συστήματα

δόμησης (ελευθέρας συνθέσεως και ελευθέρας δομήσεως) και καθορίζονται λεπτομερώς οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης για καθένα από τα συστήματα αυτά. Για πρώτη φορά, πλέον του κτιριακού σχεδιασμού, δίνεται έμφαση σε θέματα αερισμού, εξαερισμού και φωτισμού των κτιρίων, σε ηλεκτρολογικές, μηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις θέρμανσης, αποχέτευσης, αλλά και στην ηχομόνωση των υπό κατασκευή κτιρίων. Το Ν.Δ. αυτό συμπληρώνεται και τροποποιείται στη συνέχεια από το Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363/Α'/07.12.1974). Το 1985 εγκρίνεται νέος Γ.Ο.Κ. με το Ν. 1577 (ΦΕΚ 210/Α'/18.12.1985). Στον νέο αυτό νόμο καθορίζονται οι όροι, οι περιορισμοί και οι προϋποθέσεις για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός και εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, ενώ υπάρχει διαχωρισμός του πολεοδομικού κανονισμού από τον κτιριοδομικό κανονισμό.

Το 2000, ο Γ.Ο.Κ. του 1985 συμπληρώνεται και τροποποιείται με το Ν. 2831 (ΦΕΚ 140/Α'/13.06.2000). Με το νόμο αυτό, ο Γ.Ο.Κ. εμπλουτίζεται με πολεοδομικούς κανονισμούς που αφορούν σε πρόσθετα δομικά στοιχεία (λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία, προσθήκες, κατασκευές σε ακάλυπτους και κοινόχρηστους χώρους κ.ά.), ενώ διευρύνεται και ο κτιριοδομικός κανονισμός, συμπεριλαμβάνοντας το σύνολο των απαιτούμενων εγκαταστάσεων, την ασφάλεια και την αντοχή των κτιρίων, τη στατική λειτουργία, τις μονώσεις, χαρακτηριστικά κλιμάκων και ανελκυστήρων. Ο νεωτερισμός του νόμου αυτού έγκειται στην εισαγωγή νέων όρων, όπως τα παθητικά και ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού, αλλά και οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες.

Σήμερα είναι σε ισχύ ο «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*» (Ν.Ο.Κ.). Ο κανονισμός αυτός εγκρίθηκε με το Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'/09.04.2012) και εφαρμόζεται σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Για τις περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά και τους υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ισχύουν συγκεκριμένα άρθρα του παρόντος νόμου και όχι το σύνολο αυτών. Θεωρείται δεδομένο, και με την επιφύλαξη της παρ. 5β του άρθ.1 του παρόντος νόμου, ότι οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για μια περιοχή, κατισχύουν των γενικών διατάξεων του παρόντος νόμου. Στο συγκεκριμένο νόμο παρατηρείται η εισαγωγή νέων όρων, που δεν συμπεριλαμβάνονταν στο προηγούμενο νομοθετικό πλαίσιο, ανεβάζοντας τον αριθμό των ορισμών των εννοιών από 47 σε 96, ενώ αξίζει να σημειωθεί ότι πολλές εκ των ανωτέρω εννοιών αφορούν σε θέματα εξοικονόμησης ενέργειας και αξιοποίησης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.). Συγκεκριμένα εισάγονται έννοιες όπως: αιολικά ενεργειακά συστήματα, βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου, βιοκλιματικό κτίριο, καθολικός σχεδιασμός, κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, συστήματα άμεσου και έμμεσου ηλιακού οφέλους κ.λπ. Στο νόμο αυτό εισάγονται επίσης νέα άρθρα, που πραγματεύονται θέματα όπως: κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές, ενεργειακά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου, φυτεμένα δώματα, κίνητρα για

τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ειδικές ρυθμίσεις για τηνεξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων και διασφάλιση παροχής Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας (Υ.Κ.Ω.) στον τομέα της ηλεκτρικής ενέργειας ανά κατηγορία καταναλωτή και χρήστη.

4.4.2. Δόμηση εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως

Με το Π.Δ. του 1978 «*Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών*» (ΦΕΚ 538/Δ'17.10.1978), καθορίζονται οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης γηπέδων που εμπίπτουν στην κατηγορία αυτή. Παράλληλα, καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων, των οποίων οι δημιουργούμενες εγκαταστάσεις αφορούν σε συγκεκριμένη χρήση, όπως γεωργοκτηνοτροφικά και γεωργο-πτηνοτροφικά κτίρια, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρεάτια και μικρές αποθήκες για τη φύλαξη εργαλείων, βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες, εκπαιδευτήρια και ευαγή ιδρύματα, νοσοκομεία και κλινικές, γραφεία και καταστήματα, τουριστικές εγκαταστάσεις, αθλητικές εγκαταστάσεις, κατοικία, κτίρια ειδικής χρήσης (π.χ. κτίρια διοικήσεως), ιεροί ναοί, κοινοτικά ιατρεία και κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ).

Με το Π.Δ. «*Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών*» (ΦΕΚ 270 / Δ' / 31.05.1985) καθορίζονται οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης γηπέδων που εμπίπτουν στην κατηγορία αυτή, ενώ καταργούνται συγκεκριμένες χρήσεις του προηγούμενου Π.Δ. και παραμένουν μόνο χρήσεις όπως: γεωργοκτηνοτροφικά και γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια, αντλητικές εγκαταστάσεις, δεξαμενές και φρέατα, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, γραφεία και καταστήματα, κατοικία και κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, έργα υδρεύσεως κ.λπ.).

4.4.3. Οικισμοί προ του 1923

Το καθεστώς δόμησης για τους οικισμούς που υφίστανται προ του 1923 ορίζεται από το πολεοδομικό διάταγμα «*Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των όρων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμό δομήσεως των οικοπέδων αυτών*», όπως αυτό έχει εγκριθεί στο ΦΕΚ 138/Δ'13.03.1981. Με το ανωτέρω διάταγμα ορίζονται οι διαδικασίες καθορισμού των ορίων των οικισμών που υφίστανται προ του 1923, στερούνται όμως ρυμοτομικού σχεδίου. Ακόμη, καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης ανά διαφορετική χρήση δημιουργούμενης κτιριακής εγκατάστασης, ενώ καθορίζονται επίσης ζώνες εντός του οικισμού με διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δόμησης

για καθεμιά από αυτές. Τέλος, ορίζεται η ζώνη των 500μ. περιφερειακά του οικισμού, για την οποία ισχύουν συγκεκριμένοι περιορισμοί.

4.4.4. Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων

Οι οικισμοί με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους αποτελούν ειδική κατηγορία οικισμών. Ακίνητα που εντάσσονται σε αυτή την κατηγορία οικισμών μελετώνται με ειδικά διατάγματα που έχουν θεσπιστεί / εγκριθεί για αυτούς. Στα διατάγματα αυτά καθορίζονται οι ακριβείς όροι, οι περιορισμοί και οι προϋποθέσεις δόμησης ακινήτων που εντάσσονται στις εν λόγω περιοχές. Στο Π.Δ. *«Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμός δόμησης τους»*, όπως αυτό εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 181/Δ'/03.05.1985, κατηγοριοποιούνται οι οικισμοί σε περιαστικούς, παραλιακούς, τουριστικούς, αξιόλογους, ενδιαφέροντες, αδιάφορους, συνεκτικούς, διάσπαρτους και δυναμικούς. Τα κριτήρια κατηγοριοποίησης αφορούν στη θέση, τα περιβαλλοντικά, τα μορφολογικά και τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά των οικισμών αυτών. Επίσης, με βάση τα πληθυσμιακά τους χαρακτηριστικά, οι οικισμοί αυτοί ταξινομούνται σε άλλες τέσσερις κατηγορίες (στάσιμοι, μικροί, μεσαίοι και μεγάλοι). Το συγκεκριμένο Π.Δ. εστιάζει στον τρόπο και τις διαδικασίες καθορισμού των ορίων των εν λόγω οικισμών και σε γενικούς όρους δόμησης σε αυτούς. Με το ΦΕΚ 289/Α.Α.Π./04.11.2011 και με το διάταγμα *«Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους»*, τροποποιούνται και συμπληρώνονται τα Άρθρα 85, 86 και 87 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που αφορούν στη συγκεκριμένη κατηγορία οικισμών.

4.4.5. Παραδοσιακοί οικισμοί

Ο χαρακτηρισμός ενός οικισμού ή τμήματός του ως παραδοσιακού, ορίζεται με Π.Δ. και έχει σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του. Για κάθε οικισμό που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακός εγκρίνονται συγκεκριμένα Π.Δ., με τα οποία καθορίζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης και χρήσης για κάθε έναν από αυτούς, κατά παρέκκλιση των όρων που ισχύουν στον εκάστοτε υφιστάμενο οικοδομικό κανονισμό. Οι παραδοσιακοί οικισμοί της χώρας και οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών ορίζονται στο από 19.10.1978 Π.Δ. (ΦΕΚ 594/Δ'/13.11.1978), εκτός αν άλλως ορίζονται από ειδικότερα Π.Δ., που ισχύουν σε συγκεκριμένους παραδοσιακούς οικισμούς και τα οποία μπορεί να αναζητηθούν στις κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες.

4.4.6. Αρχαιολογικοί χώροι

Σύμφωνα με το Ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101/Α'/31.07.1990), ο Υπουργός Πολιτισμού μπορεί με απόφασή του, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μετά τη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, να καθορίζει ζώνες εντός των αρχαιολογικών χώρων που βρίσκονται εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών, στις οποίες κατά περίπτωση, θα απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (ζώνη Α') ή θα επιτρέπεται με όρους και περιορισμούς (ζώνη Β'). Οι περιορισμοί αυτοί ορίζονται από το αρμόδιο Υπουργείο (σήμερα το Υ.Π.Ε.Κ.Α.), σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ύστερα από πρόταση του Υπουργείου Πολιτισμού, που κατατίθεται στην αρμόδια αρχαιολογική Εφορεία, από όπου μπορεί να αναζητηθεί η συγκεκριμένη πληροφoρία από τον ενδιαφερόμενο μηχανικό.

4.4.7. Δασικές περιοχές

Για πολλά χρόνια, ο Ν. 998/1979 αποτελούσε το βασικό νομοθετικό πλαίσιο για τη διαχείριση των δασικών περιοχών. Στο νόμο αυτό δίνονταν οι ορισμοί των δασικών εκτάσεων, καθώς και οι δυνατότητες αξιοποίησής τους, όπου αυτό ήταν εφικτό με βάση τη συγκεκριμένη διάταξη.

Τα τελευταία χρόνια και μετά την ολοένα αυξανόμενη εμφάνιση πυρκαγιών σε πολλές περιοχές της χώρας, παρατηρήθηκε έντονη κινητικότητα σχετικά με τη θέσπιση νέου νομοθετικού πλαισίου για την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων.

Με το Ν. 3208/2003 (ΦΕΚ 303/Α'/24.12.2003), καταργούνται, συμπληρώνονται και τροποποιούνται πολλές από τις διατάξεις του παλαιότερου δασικού νόμου 998/79, καθώς και του Δασικού Κώδικα (Ν.Δ. 86/1969). Επαναπροσδιορίζονται οι όροι που αφορούν στα 'δάση', τις 'δασικές εκτάσεις' και τα 'δασικά οικοσυστήματα', προστίθενται διατάξεις που αφορούν στην προστασία του τοπίου και της βιοποικιλότητας, αναθεωρούνται και συμπληρώνονται οι διαδικασίες τήρησης δασολογίου, κατάρτισης και κύρωσης των δασικών χαρτών, καθώς και της ποινικής ευθύνης των παραβατών επί των διατάξεων του παρόντος.

Όσον αφορά στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής και μετά το πλήθος των πυρκαγιών των τελευταίων ετών, εγκρίθηκε ο Ν. 3818/2010 (ΦΕΚ 17/Α'/16.02.2010) «Περί πυροπροστασίας δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής», σύμφωνα με τον οποίο επιταχύνεται και απλουστεύεται η διαδικασία κύρωσης των δασικών χαρτών και η διαδικασία κτηματογράφησης των δασών και των δασικών εκτάσεων, ενώ συστήνονται ειδικές υπηρεσίες παρακολούθησης των εν λόγω θεμάτων.

Άλλος ένας νόμος των τελευταίων ετών, που αφορά στους δασικούς χάρτες, είναι ο Ν. 3889/2010 (ΦΕΚ 182/Α'/14.10.2010). Το Β' κεφάλαιο του παρόντος νόμου αφορά

στην επιτάχυνση και απλούστευση των διαδικασιών κατάρτισης, θεώρησης, ανάρτησης, κύρωσης και συμπλήρωσης των δασικών χαρτών, ενώ εισάγονται νέες διατάξεις που αφορούν στην αποτύπωση των ορίων των οικισμών επί των δασικών χαρτών.

Τέλος, με την Υ.Α. 199284/707 (ΦΕΚ 2159/Β΄/31.12.2010) θεσπίζονται οι διαδικασίες, οι όροι, η δομή και οι τεχνικές προδιαγραφές υλοποίησης των δασικών χαρτών, ενώ παρατίθενται αναλυτικές οδηγίες για κάθε στάδιο εκπόνησης, καθώς και πλήθος υποδειγμάτων υλοποίησης του εν λόγω εγχειρήματος.

Στο σύνολό της, η δασική νομοθεσία στοχεύει στην προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων, του τοπίου και της βιοποικιλότητας. Με τη σύνταξη των δασικών χαρτών επιδιώκεται η θωράκιση των περιοχών που επλήγησαν από τις καταπατήσεις και την αυθαίρετη δόμηση, καθώς και η εξάλειψη μελλοντικών καταπατήσεων και αυθαιρεσιών σε περιπτώσεις πυρκαγιών.

4.4.8. Αυθαίρετη δόμηση

Οι αυθαίρετες κατασκευές στην ελληνική επικράτεια αποτελούν ένα μελανό σημείο της πολεοδομικής νομοθεσίας και για πολλά έτη το ελληνικό δημόσιο δεν κατάφερε να καταστείλει τις αυθαιρεσίες αυτές. Με το Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62/Α΄/28.04.2010) επιδιώκεται να δοθεί ένα τέλος στο φαύλο κύκλο της δημιουργίας πολεοδομικών αυθαιρεσιών. Στον εν λόγω νόμο εισάγονται νέοι ορισμοί όπως 'ταυτότητα κτιρίου', 'ηλεκτρονικό μητρώο' 'πιστοποιητικό πληρότητας' 'έντυπο ελέγχου', 'αρμόδιος μηχανικός' και 'κινούμενη ψηφιακή εικόνα', που σκοπό έχουν τη θέσπιση νέων διαδικασιών ελέγχου για την ορθή εκτέλεση της κατασκευής των κτιρίων, την ασφάλεια και τη συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης. Καθορίζονται ακόμη τα ειδικά πρόστιμα για τις δομικές εγκαταστάσεις που πραγματοποιήθηκαν μη τηρούμενων των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας. Τα πρόστιμα αυτά αφορούν σε αλλαγές χρήσεις, υπερβάσεις δόμησης, ανέγερση και διατήρηση μη δηλούμενων χώρων, αλλά και αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις, που δημιούργησε η συγκεκριμένη υποδομή

Ο Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α΄/21.09.2011) επιχειρεί να αντιμετωπίσει το πολύπλοκο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, μέσα από την πολεοδομική, κοινωνική, περιβαλλοντική και οικονομική του διάσταση και τις αρχές της αειφορίας. Στο κεφάλαιο Α του παρόντος νόμου, τα έργα και οι δραστηριότητες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, των οποίων η κατασκευή και λειτουργία δύναται να έχει επιπτώσεις στο περιβάλλον, κατατάσσονται σε δύο βασικές κατηγορίες (Α και Β) και επιπλέον υποκατηγορίες αυτών, αναλόγως των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων. Για κάθε κατηγορία έργου, καθορίζονται οι διαδικασίες αδειοδότησης, το περιεχόμενο του φακέλου προς αδειοδότηση, τα κριτήρια αξιολόγησης και εφαρμογής της οριστικής

μελέτης εφαρμογής του έργου, ενώ συστήνονται ειδικές επιτροπές ελέγχου της όλης διαδικασίας. Στο κεφάλαιο Β του νόμου αυτού παρουσιάζονται οι ρυθμιστικές διατάξεις που αφορούν στην αυθαίρετη δόμηση, σε συνάρτηση με το περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Συγκεκριμένα, απαγορεύεται η πραγματοποίηση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, ενώ αναστέλλεται για μία τριακονταετία η επιβολή των κυρώσεων αυθαίρετων κατασκευών, μέσω υπαγωγής του ακινήτου στη διαδικασία καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου. Τέλος, θεσπίζονται μέτρα για τη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος.

Η νομοθεσία περί αυθαιρέτων ολοκληρώνεται με τη θέσπιση του Ν. 4117/2013 (ΦΕΚ 29/Α΄/05.02.2013), με τον οποίο συμπληρώνονται ή καταργούνται κάποιες εκ των διατάξεων της ως ανωτέρω αναφερόμενης νομοθεσίας. Σημαντική παρέμβαση στην προηγούμενη νομοθεσία αποτελεί η εναρμόνιση των ρυθμίσεων αυθαιρέτων κατασκευών με τις επιταγές του Ν.Ο.Κ.

4.5. Διαδικασία Έκδοσης Οικοδομικής Άδειας

Η μέχρι σήμερα διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας υπήρξε ιδιαίτερα χρονοβόρα. Για την άρση του μεγάλου χρόνου έγκρισης και έκδοσης των αδειών δόμησης, αλλά και τον περιορισμό της γραφειοκρατίας, θεσπίστηκαν δύο βασικά νομοθετήματα.

Το 2011 με το Ν. 4030 (ΦΕΚ 249/Α΄/25.11.2011) καθορίστηκε ο νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης. Ο νόμος αυτός διακρίνει δύο στάδια πριν από την έναρξη δόμησης και αυτά είναι η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης. Για καθένα από αυτά τα στάδια καθορίζονται οι διαδικασίες υποβολής στις αρμόδιες υπηρεσίες, καθώς και το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στοιχείων και μελετών. Η σημαντικότερη ρύθμιση των νέων διατάξεων αφορά στο γεγονός ότι η έγκριση δόμησης χορηγείται εντός πέντε ημερών, με την προϋπόθεση υποβολής των απαιτούμενων, κατά τον παρόντα νόμο, μελετών και δικαιολογητικών. Το κεφάλαιο Β του παρόντος νόμου αναφέρεται στους 'Ελεγκτές Δόμησης', καθορίζοντας πλήρως την επαγγελματική τους ιδιότητα, τον τρόπο απόκτησης άδειας ελέγχου δόμησης, το σύνολο των αρμοδιοτήτων τους, την κατάρτιση του επαγγελματικού μητρώου για τη συγκεκριμένη επαγγελματική ιδιότητα και τον τρόπο άσκησης ελέγχου κατά τη διάρκεια δόμησης. Συστήνεται επίσης Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (Ε.Υ.Ε.Δ.Ε.Ν.) για την παρακολούθηση και τον έλεγχο επί του έργου των ελεγκτών δόμησης, καθώς και Εποπτικό Συμβούλιο τριετούς θητείας για την εξέταση των παραβάσεων που καταγράφονται από την Ε.Υ.Ε.Δ.Ε.Ν. Για την καλύτερη παρακολούθηση και έλεγχο επί των θεμάτων χωροταξίας, πολεοδομίας, αρχιτεκτονικής και περιβάλλοντος, το κεφάλαιο Γ του νόμου αυτού αφορά στην αναδιάρθρωση των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.), καθώς και στη σύσταση ενός αριθμού συμβουλίων με καθοριζόμενο σκοπό, σύνθεση, θητεία και αρμοδιότητες, τα οποία είναι:

- Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.),
- Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.),
- Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), και
- Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)

Τέλος, με την Υ.Α.7533/2012 (ΦΕΚ 251/Β΄/13.02.2012) εγκρίθηκε η διαδικασία έντυπης υποβολής έγκρισης και άδειας δόμησης. Με βάση αυτή, καθορίζονται με πλήρη λεπτομέρεια τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, οι μελέτες, οι προδιαγραφές και οι διαδικασίες για την έγκριση δόμησης και τη χορήγηση άδειας δόμησης. Ακόμη, καθορίζονται οι διαδικασίες θεώρησης, αναθεώρησης και ενημέρωσης της άδειας δόμησης, ενώ τέλος παρατίθεται μια σειρά υποδειγμάτων των απαιτούμενων προς συμπλήρωση δικαιολογητικών.

4.6. Αναπτυξιακός Νόμος

Στα πλαίσια της ισόρροπης ανάπτυξης και της ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας, η Ελληνική Βουλή ψήφισε το Ν. 3299/2004 (ΦΕΚ 261/Α΄/23.12.2004), τον γνωστό ως 'Αναπτυξιακό Νόμο'. Ο νόμος αυτός αφορά σε νέες επενδύσεις και επιχειρηματικά σχέδια, καθώς και σε προγράμματα χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με το νόμο αυτό καθορίζονται τα είδη των ενισχύσεων προς τις ανωτέρω δράσεις που υπάγονται σε αυτόν και μπορεί να αφορούν σε:

- Επιχορήγηση από το Δημόσιο χρηματικού ποσού για την κάλυψη τμήματος της ενισχυόμενης δαπάνης του επενδυτικού σχεδίου.
- Επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνίσταται στην κάλυψη από το δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων δόσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία συνάπτεται για την απόκτηση καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού.
- Φορολογική απαλλαγή ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της ενισχυόμενης δαπάνης του επενδυτικού σχεδίου ή και της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού, του οποίου αποκτάται η χρήση. Η ενίσχυση αυτή συνίσταται στην απαλλαγή από την καταβολή φόρου εισοδήματος μη διανεμόμενων κερδών από το σύνολο των δραστηριοτήτων της επιχείρησης της πρώτης δεκαετίας από την πραγματοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, με το σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού.
- Επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης από το επενδυτικό σχέδιο απασχόλησης, που συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο για μια διετία τμήματος του μισθολογικού κόστους των δημιουργούμενων εντός της πρώτης τριετίας από την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου, θέσεων απασχόλησης.

Τα ανωτέρω είδη ενισχύσεων παρέχονται εναλλακτικά ως εξής:

- ☐ επιχορήγηση ή και επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης
- ☐ φορολογική απαλλαγή
- ☐ επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης απασχόλησης

Στο πλαίσιο του παρόντος νόμου, η επικράτεια χωρίζεται σε τέσσερις περιοχές ενίσχυσης (Α, Β, Γ και Δ), ενώ τα νέα επενδυτικά σχέδια εντάσσονται σε πέντε κύριες κατηγορίες επενδύσεων και τις υποπεριπτώσεις αυτών. Ορίζονται οι παρεχόμενες ενισχύσεις ανά περιοχή και ανά κατηγορία επένδυσης, καθορίζονται τα κριτήρια, οι περιορισμοί, οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση ενισχύσεων, οι διαδικασίες εφαρμογής και οι τρόποι καταβολής των ενισχύσεων, ενώ τέλος, θεσμοθετούνται οι κυρώσεις από τη μη τήρηση των υποχρεώσεων των ενισχυόμενων επενδυτικών σχεδίων.

Το 2011 και με στόχο την οικονομική ανάπτυξη της χώρας και την περιφερειακή συνοχή, θεσπίστηκε ο Ν. 3908 (ΦΕΚ 8/Α'/01.02.2011), ο γνωστός ως 'Νέος Επενδυτικός Νόμος'. Ο νόμος αυτός έρχεται να συμπληρώσει τον προηγούμενο, εισάγοντας νέες κατηγορίες επενδυτικών σχεδίων, που στερούνταν οικονομικής ενίσχυσης στο πλαίσιο του προηγούμενου νόμου. Καθορίζονται τα είδη των επενδυτικών σχεδίων, οι ενισχυόμενες δαπάνες, τα είδη και τα ποσοστά των ενισχύσεων ανά περιφέρεια και μέγεθος επιχείρησης, οι προϋποθέσεις, οι όροι και τα κριτήρια αξιολόγησης των υπαγόμενων στο νόμο αυτό επενδυτικών σχεδίων, οι διαδικασίες εφαρμογής και οι τρόποι καταβολής των ενισχύσεων, καθώς και οι κυρώσεις από τη μη τήρηση των υποχρεώσεων των ενισχυόμενων επενδυτικών σχεδίων.

5. Στάδια Διαδικασίας Σχεδιασμού Αξιοποίησης Ακινήτου

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται η προτεινόμενη μεθοδολογική προσέγγιση για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου.

5.1. Μεθοδολογική Προσέγγιση

Ο καθορισμός της μεθοδολογικής προσέγγισης αποτελεί το 'σκελετό' της διαδικασίας που ακολουθείται για την επίλυση ενός προβλήματος και συνίσταται στη σαφή περιγραφή των σταδίων επίλυσής του. Η μεθοδολογική προσέγγιση:

- ☐ περιγράφει συνοπτικά τη διαδικασία που ακολουθείται για την επίλυση του προβλήματος,
- ☐ συμβάλλει στην καλύτερη οργάνωση της διαδικασίας αυτής, αποσαφηνίζοντας τα επιμέρους στάδιά της,
- ☐ 'τμηματοποιεί' τη διαδικασία επίλυσης του προβλήματος, ώστε να αποφεύγεται η σύγχυση μεταξύ των επιμέρους σταδίων,

- αποσαφηνίζει την απαιτούμενη πληροφορία και τις διαδικασίες που πρέπει να ολοκληρωθούν ανά στάδιο επίλυσης του προβλήματος,
- διευκολύνει τη διαδικασία κατανομής καθηκόντων μεταξύ των μελών μίας ομάδας,
- ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο παραλήψεων,
- καθιστά σαφέστερη την αλληλεπίδραση των επιμέρους σταδίων επίλυσης του προβλήματος, διευκολύνοντας την ανατροφοδότηση (feedback) μεταξύ αυτών.

Η μεθοδολογική προσέγγιση για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου, που παρουσιάζεται στη συνέχεια, επιχειρεί να συνδέσει τις βασικές εκείνες ενότητες, οι οποίες συμβάλλουν στη δημιουργία του πλαισίου, εντός του οποίου γίνεται ο σχεδιασμός και η λήψη απόφασης για την αξιοποίηση ενός ακινήτου. Οι ενότητες αυτές είναι (Σχήμα 5-1):

- Το ακίνητο αυτό κάθε αυτό και τα χαρακτηριστικά του.
- Τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής εντός της οποίας βρίσκεται το ακίνητο (κοινωνικά, οικονομικά και φυσικά χαρακτηριστικά, πρόσβαση κ.λπ.).
- Το νομοθετικό πλαίσιο και οι κανόνες ανάπτυξης-αξιοποίησης της γης που αυτό θέτει.
- Οι εξελίξεις του ευρύτερου κοινωνικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

Με βάση τις παραπάνω ενότητες, τα στάδια της προτεινόμενης μεθοδολογικής προσέγγισης για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου παρουσιάζονται στο Σχήμα 5-2. Η περιγραφή αφορά σε μία γενική – τυπική διαδικασία, που ακολουθείται από τους περισσότερους επαγγελματικούς φορείς, που δραστηριοποιούνται στο συγκεκριμένο πεδίο. Είναι σαφές ότι για κάθε περίπτωση ακινήτου που εξετάζεται και για τις διαφορετικές εναλλακτικές λύσεις αξιοποίησής του, ενδέχεται να υπάρχουν διαφοροποιήσεις στο περιεχόμενο των επιμέρους ενοτήτων των σταδίων που περιγράφονται στη συνέχεια.



Σχήμα 5-1: Βασικές ενότητες για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου

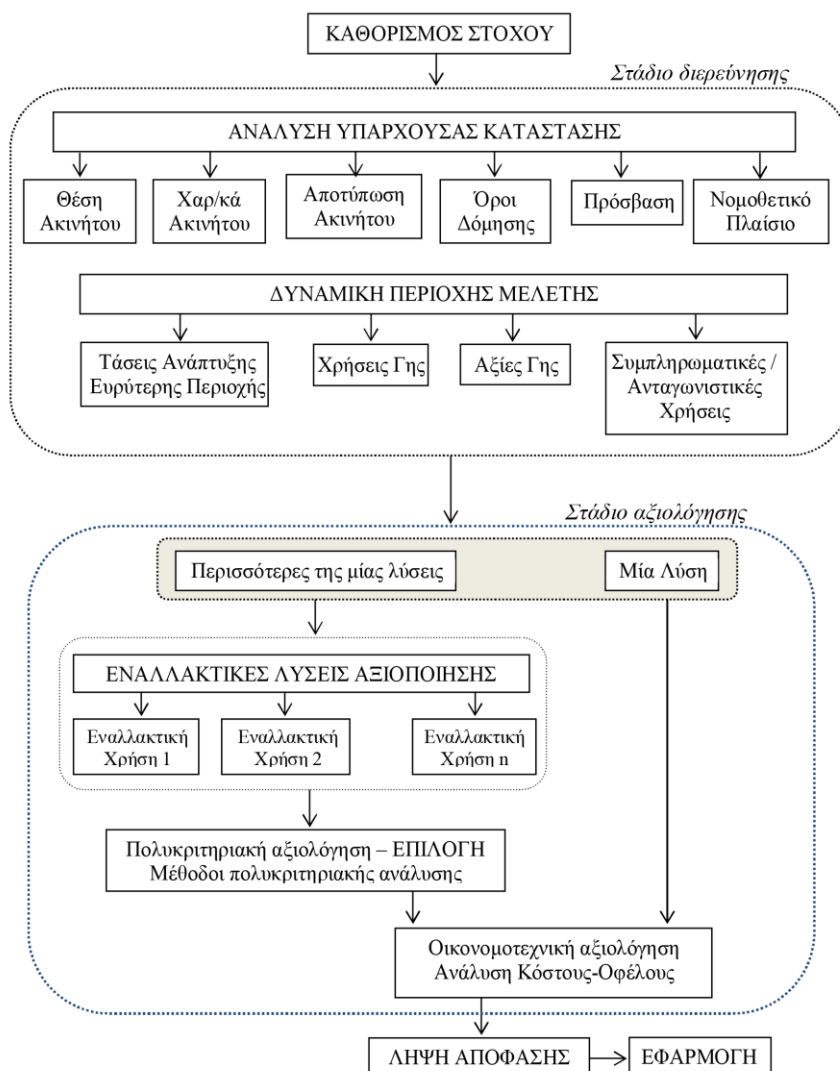
5.1.1. Καθορισμός στόχου

Στο πρώτο στάδιο τίθεται ο στόχος της όλης διαδικασίας αξιοποίησης του ακινήτου. Ο στόχος αυτό μπορεί να διαφοροποιείται, ανάλογα με το αν ο επενδυτικός φορέας είναι ο ιδιωτικός τομέας (άτομα - επιχειρήσεις που αποσκοπούν στη μεγιστοποίηση του οικονομικού οφέλους) ή ο δημόσιος τομέας (που αποσκοπεί στη μεγιστοποίηση του κοινωνικού οφέλους, λαμβάνοντας επίσης υπόψη την οικονομική βιωσιμότητα της σχεδιαζόμενης επένδυσης).

5.1.2. Μελέτη υπάρχουσας κατάστασης

Στο δεύτερο στάδιο γίνεται η εμβάθυνση στην υπάρχουσα κατάσταση. Στο στάδιο αυτό περιλαμβάνονται τρεις ενότητες:

- Η πρώτη ενότητα αφορά στη μελέτη των χαρακτηριστικών του προς αξιοποίηση ακινήτου αυτού καθ' εαυτού (μικρο-κλίμακα). Εδώ γίνεται η εμβάθυνση στα χαρακτηριστικά του ακινήτου (θέση, ιδιοκτησιακό καθεστώς κ.λπ.), ενώ γίνεται και η αποτύπωσή του.



Σχήμα 5-2: Στάδια σχεδιασμού αξιοποίησης ακινήτου

- Η δεύτερη ενότητα εμβαθύνει στο ισχύον νομοθετικό καθεστώς, που ορίζει το πλαίσιο εντός του οποίου θα διερευνηθούν εναλλακτικές λύσεις για την αξιοποίηση του υπό μελέτη
- Η τρίτη ενότητα αφορά στη μελέτη της ευρύτερης χωρικής ενότητας, στην οποία εντάσσεται το ακίνητο. Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζονται οι τάσεις εξέλιξης της ευρύτερης περιοχής, οι υπάρχουσες χρήσεις γης, οι αντικειμενικές και οι εμπορικές αξίες στην περιοχή του ακινήτου, η πρόσβαση της περιοχής σε οδικούς άξονες, οι υποδομές της περιοχής, οι γειτονικές συμπληρωματικές ή ανταγωνιστικές χρήσεις, η σχεδιαζόμενη ανάπτυξη της περιοχής (αναπτυξιακά σχέδια-προγράμματα, χωροταξικά προγράμματα, προγράμματα ανάπτυξης υποδομών κ.λπ.), κ.ά.

5.1.3. Δόμηση εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ακινήτου

Στο τρίτο στάδιο και με βάση το στόχο που έχει τεθεί και την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, εξετάζονται οι εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου. Οι δυνατότητες αυτές μπορεί να αφορούν σε εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου, με βάση τα δεδομένα και τις τάσεις εξέλιξης της ευρύτερης περιοχής. Επίσης μπορεί να αφορούν σε εναλλακτικά σχήματα διαχείρισης του ακινήτου για μία συγκεκριμένη χρήση, για παράδειγμα αν πρόκειται για ένα δημόσιο ακίνητο, θα μπορούσαν να εξεταστούν ως εναλλακτικές λύσεις διαφορετικές μορφές Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) για τη σχετική επένδυση αξιοποίησης του ακινήτου.

Εδώ πρέπει ακόμη να σημειωθεί ότι, στο πλαίσιο της αξιοποίησης ενός ακινήτου, μπορεί να απαιτείται η εξέταση μίας μόνο δυνατότητας αξιοποίησης. Στην περίπτωση αυτή, λείπει το στάδιο της δόμησης σειράς εναλλακτικών λύσεων για την αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου και της πολυκριτηριακής τους αξιολόγησης, ενώ η αξιολόγηση περιορίζεται στην οικονομοτεχνική αξιολόγηση της μίας και μοναδικής λύσης (βλ. επόμενη ενότητα).

5.1.4. Αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων

Στο τέταρτο στάδιο γίνεται η αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων που δομούνται στο προηγούμενο στάδιο, στη βάση συγκεκριμένων κριτηρίων αξιολόγησης, με

στόχο την επιλογή της αποδοτικότερης, σε σχέση με τα κριτήρια που έχουν τεθεί, εναλλακτικής λύσης. Για την αξιολόγηση μπορούν να αξιοποιηθούν σύγχρονες μέθοδοι αξιολόγησης, όπως οι μέθοδοι πολυκριτηριακής ανάλυσης, οι οποίες μπορούν να ενσωματώσουν στην αξιολόγηση τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά χαρακτηριστικά των προς αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του ακινήτου.

Η εναλλακτική λύση που προκύπτει από την πολυκριτηριακή αξιολόγηση ή η προτεινόμενη λύση στην περίπτωση εξέτασης μίας μόνο λύσης αξιοποίησης του ακινήτου, αποτελεί αντικείμενο οικονομοτεχνικής αξιολόγησης, με τη βοήθεια της οικονομοτεχνικής ανάλυσης, η οποία εξετάζει την οικονομική βιωσιμότητα της προτεινόμενης λύσης αξιοποίησης. Η οικονομοτεχνική αξιολόγηση ολοκληρώνει το στάδιο της αξιολόγησης και αποτελεί απαραίτητο συστατικό κάθε μελέτης αξιοποίησης ενός ακινήτου.

5.1.5. Λήψη απόφασης - εφαρμογή

Η ολοκλήρωση του σταδίου της αξιολόγησης (πολυκριτηριακή και οικονομοτεχνική αξιολόγηση) οδηγεί στην τελική επιλογή της λύσης - λήψη απόφασης. Η εφαρμογή της απόφασης, στην περίπτωση θετικής έκβασης, απαιτεί την ανάληψη σειράς δράσεων για την υλοποίησή της (μελέτες, κατασκευή, κ.λπ.), ο καθορισμός των οποίων αποτελεί και το τελευταίο, έκτο στάδιο της μεθοδολογικής προσέγγισης.

Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να επισημανθεί το γεγονός ότι τα επιμέρους στάδια της μεθοδολογικής προσέγγισης που υιοθετείται για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου, αλληλεπιδρούν μεταξύ τους και το ένα ανατροφοδοτεί το άλλο (feedback process). Κατά τη διάρκεια υλοποίησης των επιμέρους σταδίων και καθώς ο μελετητής εμβαθύνει περισσότερο στο πρόβλημα και τις δυνατές λύσεις του, αλλά και στη σχετική με αυτό πληροφορία, αρκετά θέματα που υπεισέρχονται στην όλη διαδικασία αναθεωρούνται, εμπλουτίζονται ή επαναξιολογούνται. Κατά συνέπεια, η προτεινόμενη προσέγγιση αποτελεί μία αναδραστική διαδικασία σταδίων, που παρέχει στο μελετητή τη δυνατότητα ενδελεχούς μελέτης και αναθεώρησης των επιμέρους σταδίων, η οποία εξασφαλίζει την, κατά το δυνατόν, εξαγωγή έγκυρων, αξιόπιστων και υψηλής ποιότητας αποτελεσμάτων.

5.2. Εμβάθυνση στα επιμέρους Στάδια της Μεθοδολογικής Προσέγγισης

Στην ενότητα αυτή γίνεται εμβάθυνση στα επιμέρους στάδια της μεθοδολογικής προσέγγισης (Σχήμα 5-2) που εφαρμόζεται για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ακινήτου. Στόχος του κεφαλαίου είναι να αποσαφηνιστούν τα βασικά βήματα που ακολουθούνται σε μία τέτοια διαδικασία και να παρουσιαστούν οι επιμέρους δραστηριότητες που περιλαμβάνονται σε κάθε στάδιό της. Σημειώνεται ότι μικρές

παρεκκλίσεις από τη σειρά αυτή βημάτων είναι δυνατές, ανάλογα με τη μελέτη περίπτωσης (case study) που κάθε φορά εξετάζεται.

Συνοπτικά, η μεθοδολογική προσέγγιση που υιοθετείται στη συγκεκριμένη περίπτωση περιλαμβάνει (Σχήμα 5-2):

- τον καθορισμό του στόχου,
- την περιγραφή των επιμέρους χαρακτηριστικών του ακινήτου,
- τον προσδιορισμό / μελέτη της περιοχής που χωροθετείται το ακίνητο και των χαρακτηριστικών της,
- τη μελέτη / διερεύνηση του νομοθετικού πλαισίου που αφορά στο ακίνητο,
- τη δόμηση των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του ακινήτου που εξετάζεται ή τον καθορισμό μίας λύσης αξιοποίησης, όταν αυτό επιβάλλουν οι συνθήκες,
- την αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων με τη βοήθεια της πολυκριτηριακής ανάλυσης, που οδηγεί στην επιλογή της επικρατέστερης λύσης (το στάδιο αυτό παραλείπεται αν υπάρχει μία μόνο λύση για την αξιοποίηση του ακινήτου),
- τη μελέτη των οικονομικών δεδομένων που σχετίζονται με την επικρατέστερη λύση (ή τη μία μοναδική λύση στην περίπτωση που δεν εξετάζονται εναλλακτικές επιλογές) για την αξιοποίηση του ακινήτου και την οικονομοτεχνική αξιολόγησή της,
- τη λήψη απόφασης – επιλογή εναλλακτικής λύσης προς υλοποίηση, στη βάση των συμπερασμάτων του σταδίου της αξιολόγησης,
- τις απαιτούμενες δράσεις για την υλοποίηση της τελικής απόφασης (λύσης), που αφορούν στην εκπόνηση σειράς μελετών, που πρέπει να υλοποιηθούν για την εφαρμογή της προτεινόμενης λύσης αξιοποίησης του ακινήτου.

Στη συνέχεια αναλύονται τα παραπάνω βήματα και περιγράφονται οι διαδικασίες που κάθε ένα από αυτά περιλαμβάνει.

5.2.1. Καθορισμός προβλήματος – στόχου

Βασικό στάδιο για την εκκίνηση της διαδικασίας επίλυσης ενός προβλήματος είναι η ακριβής διατύπωση του προβλήματος, ως απαραίτητου στοιχείου για τη σαφή διατύπωση του στόχου που επιδιώκεται στο πλαίσιο μιας μελέτης. Ο καθορισμός του στόχου είναι σημαντικός, καθώς αποτελεί τον 'οδηγό' για την εκπόνηση όλων των σταδίων μίας μελέτης. Στην περίπτωση του σχεδιασμού της αξιοποίησης ενός ακινήτου, ο στόχος αναφέρεται στην εύρεση εκείνης της λύσης, η οποία αξιοποιεί αποτελεσματικότερα το συγκεκριμένο ακίνητο, πάντα μέσα στο πλαίσιο που ορίζει η φυσική, κοινωνική και οικονομική πραγματικότητα και οι εκ του νομοθετικού πλαισίου απορρέουσες δεσμεύσεις.

5.2.2. Μελέτη χαρακτηριστικών του προς αξιοποίηση ακινήτου

Στο στάδιο αυτό μελετάται η 'υπάρχουσα κατάσταση' του ακινήτου (μικρο-κλίμακα). Πιο συγκεκριμένα, μελετώνται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, προκειμένου να προσδιοριστεί η ταυτότητά του. Τα χαρακτηριστικά αυτά καθορίζουν τις εν γένει δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου και δίνουν σημαντικές κατευθύνσεις για τη διερεύνηση - ανάπτυξη πιθανών εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης, ενώ βρίσκονται σε άμεση αλληλεπίδραση με τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, όπου χωροθετείται το ακίνητο.

Το εν λόγω στάδιο περιλαμβάνει τη μελέτη των ακόλουθων χαρακτηριστικών του προς αξιοποίηση ακινήτου:

- Θέση του ακινήτου: αφορά στη θέση που καταλαμβάνει το ακίνητο σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή. Διακρίνονται δύο περιπτώσεις: α) περίπτωση ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης (γήπεδο) - εδώ διερευνάται εάν το ακίνητο έχει πρόσωπο σε δημόσιο δρόμο, αν βρίσκεται πλησίον ακινήτων που δημιουργούν «ζώνες χρήσεων» (π.χ. βιομηχανικές εγκαταστάσεις, εμπορική χρήση, τουριστικές περιοχές), εάν βρίσκεται σε δασική έκταση ή περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, η απόστασή του από τη ζώνη αιγιαλού κ.λπ. και β) περίπτωση ακινήτου εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης (οικόπεδο) – εδώ διερευνάται η θέση του ως προς το Ο.Τ. αλλά και την ευρύτερη περιοχή, καθώς η τελευταία παίζει σημαντικό ρόλο για την αξιοποίησή του (π.χ. ιστορικό κέντρο πόλης, εμπορικό κέντρο, περιοχή παραθεριστικής κατοικίας, περιοχή Α' κατοικίας, βιομηχανικό πάρκο κ.λπ.). Η θέση ενός ακινήτου αποτελεί σημαντικό στοιχείο για τη διαμόρφωση των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησής του. Για παράδειγμα, ένα ακίνητο ικανοποιητικού μεγέθους σε 'κεντρική θέση' στην υπό μελέτη περιοχή, μπορεί να ενδείκνυται, με βάση και τις επιτρεπόμενες χρήσεις, για τη χωροθέτηση ενός εμπορικού κέντρου.
- Περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου: στο στάδιο αυτό, ο μελετητής σχηματίζει μία αρχική εικόνα για το ακίνητο, με βάση τα στοιχεία που το συνθέτουν. Διερευνώνται οι διαμορφούμενες χρήσεις γης των όμορων ακινήτων, οι κλίσεις του εδάφους σε όλη την έκτασή του (αυξημένες κλίσεις εδάφους συνεπάγονται μεγάλες δυσκολίες ως προς την αξιοποίησή του και πολλές φορές αποτελούν τον κύριο λόγο μη αξιοποίησης ενός ακινήτου, λόγω του ιδιαίτερα αυξημένου κόστους κατασκευής των σχετικών κτιριακών υποδομών σε αυτό), η ύπαρξη πυκνής ή υψηλής βλάστησης εντός του ακινήτου, καθώς και η ύπαρξη κτισμάτων ή άλλων δομικών κατασκευών / εγκαταστάσεων.
- Γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου: αφορούν στον προσδιορισμό των διαστάσεων και του σχήματος του ακινήτου και των όποιων εγκαταστάσεων βρίσκονται εντός των ορίων του. Στη βάση αυτών των χαρακτηριστικών, καθορίζεται η καταλληλότητά του για κάποιες εναλλακτικές επιλογές

αξιοποίησής του. Η 'καταλληλότητα' για τις εξεταζόμενες επιλογές πρέπει να εναρμονίζεται επίσης με τις επιταγές του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου. Το στάδιο αυτό περιλαμβάνει ακόμη τον προσδιορισμό του εμβαδού του ακινήτου, της κλίσης του και των χαρακτηριστικών που καθορίζουν την αρτιότητά του (πρόσωπο, βάθος κ.λπ.).

- Πολεοδομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου: στα πολεοδομικά χαρακτηριστικά συμπεριλαμβάνονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όπως αυτές έχουν καθοριστεί για τη συγκεκριμένη ζώνη της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, οι όροι και περιορισμοί δόμησης που αφορούν στο συγκεκριμένο ακίνητο (αρτιότητα, οικοδομησιμότητα, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, συντελεστής όγκου, επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων κ.λπ.) και τα γενικότερα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, που προσδιορίζουν το ρόλο του στον ευρύτερο χώρο.
- Προσβασιμότητα του ακινήτου: στην ενότητα αυτή εξετάζεται η σύνδεση του ακινήτου με την ευρύτερη περιοχή και η ευκολία πρόσβασης σε αυτό μέσω του υφιστάμενου δικτύου μεταφορών. Και αυτό το στοιχείο είναι σημαντικό για την προοπτική αξιοποίησης του ακινήτου, καθώς η καλή προσβασιμότητα ενός ακινήτου μπορεί να στηρίξει συγκεκριμένες προοπτικές αξιοποίησής του (π.χ. εμπορική ή τουριστική αξιοποίηση).
- Σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας: εξετάζεται η δυνατότητα σύνδεσης του ακινήτου με τα υφιστάμενα δίκτυα κοινής ωφέλειας (δίκτυο ύδρευσης, ηλεκτρισμού, αποχέτευσης κ.λπ.). Το στοιχείο αυτό μπορεί, ανάλογα με τις προτεινόμενες εναλλακτικές αξιοποίησης του ακινήτου, να επηρεάσει τα κόστη της υλοποίησης αυτών.
- Λοιποί περιορισμοί: εξετάζεται εάν η δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου περιορίζεται από μεταβλητές που σχετίζονται με τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της περιοχής, την πιθανή ύπαρξη αρχαιοτήτων εντός του ακινήτου ή στη γειτνιάζουσα περιοχή, τις χρήσεις και την πυκνότητα δόμησης της γειτνιάζουσας περιοχής και ό,τι άλλο δύναται να εμπίπτει στην κατηγορία των λοιπών περιορισμών αξιοποίησης του ακινήτου.

5.2.3. Χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου

Το στάδιο αυτό αφορά στη μελέτη της υπάρχουσας κατάστασης της ευρύτερης περιοχής που εντάσσεται το ακίνητο (μακρο-κλίμακα) και βρίσκεται σε άμεση αλληλεπίδραση με το προηγούμενο στάδιο (προσδιορισμός χαρακτηριστικών - ταυτότητας του προς αξιοποίηση ακινήτου). Για τη διερεύνηση των χαρακτηριστικών της περιοχής όπου χωροθετείται το ακίνητο, ο μελετητής πρέπει να ανατρέξει σε μία σειρά από μελέτες και νομοθετικά διατάγματα, τα οποία θα δώσουν το σύνολο της

απαιτούμενης πληροφορίας και θα καθορίσουν το φάσμα των δυνατοτήτων αξιοποίησης του μελετώμενου ακινήτου. Οι μελέτες στις οποίες ο μελετητής καλείται να ανατρέξει, ανάλογα με τη χωρική κλίμακα του προς αξιοποίηση ακινήτου και το είδος της προβλεπόμενης αξιοποίησης, μπορεί να αναφέρονται σε:

- Χωροταξικές Μελέτες – Μελέτες Περιφερειακής Ανάπτυξης: δίνουν πληροφορία σχετική με τη χωρική διάρθρωση και το αναπτυξιακό πλαίσιο της περιοχής. Εδώ εντάσσονται τα Γενικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αφορούν σε επιμέρους παραγωγικούς τομείς (τουρισμός, ενέργεια, αγροτικός τομέας κ.λπ.), τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, τα Σχέδια Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), τα σχέδια που αφορούν στη χωροθέτηση Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (Β.Ε.ΠΕ.) κ.λπ. . Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στη μελέτη των χρήσεων γης που έχουν καθοριστεί στο εκάστοτε χωρικό πλαίσιο, στο οποίο εντάσσεται το προς αξιοποίηση ακίνητο που μελετάται. Τέτοιου τύπου μελέτες μπορούν να δώσουν πληροφορία σχετική με τους περιορισμούς που τίθενται (επιτρεπόμενες χρήσεις) ή τις συγκρούσεις ανάμεσα στις υπάρχουσες χρήσεις και τις σχεδιαζόμενες από την αξιοποίηση του ακινήτου (π.χ. χωροθέτηση ενός φωτοβολταϊκού πάρκου σε περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή).
- Πολεοδομικά χαρακτηριστικά: η εν λόγω ενότητα αφορά στη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής μελέτης. Το πρώτο βήμα αφορά στην ένταξη του ακινήτου σε μια από τις κατηγορίες πολεοδομικού καθεστώτος (π.χ. εντός σχεδίου πόλης, εκτός σχεδίου πόλης, εντός παραδοσιακού οικισμού κ.λπ.. Ακολούθως, και με βάση την ένταξη του ακινήτου σε μια από τις ανωτέρω κατηγορίες, μελετώνται οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν για τη συγκεκριμένη περιοχή και οι χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί.
- Δίκτυο Μεταφορών – Προσβασιμότητα: η προσβασιμότητα βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την υφιστάμενη υποδομή μεταφορών της υπό μελέτη χωρικής ενότητας, στην οποία εντάσσεται το προς αξιοποίηση ακίνητο. Εδώ εξετάζονται οι δυνατότητες πρόσβασης στην περιοχή όπου βρίσκεται το προς αξιοποίηση ακίνητο μέσω του υφιστάμενου δικτύου μεταφορών, προκειμένου να αποσαφηνιστούν ζητήματα που αφορούν στα χαρακτηριστικά του δικτύου μεταφορών, αλλά και τη σύνδεση της περιοχής (και του ακινήτου) με το εξωτερικό της περιβάλλον. Το στοιχείο αυτό μπορεί να είναι καθοριστικό για τον καθορισμό των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ενός ακινήτου.
- Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας: στο στάδιο αυτό διερευνάται η κατάσταση των δικτύων κοινής ωφέλειας της περιοχής (ύδρευσης, αποχέτευσης κ.λπ.) και η

χωρική διάρθρωσή τους, με σκοπό να διερευνηθεί η δυνατότητα πρόσβασης του προς αξιοποίηση ακινήτου σε αυτά.

- Οικονομικό Περιβάλλον: η ενότητα αυτή αφορά στη μελέτη των χαρακτηριστικών της οικονομικής δομής της περιοχής, στην οποία εντάσσεται το προς αξιοποίηση ακίνητο (επιμέρους τομείς παραγωγικών δραστηριοτήτων), των αντικειμενικών αξιών ανά ζώνη, καθώς και του συνόλου των οικονομικών μεγεθών που σχετίζονται με τη μελέτη και αξιοποίηση ενός ακινήτου στη συγκεκριμένη περιοχή (κόστη μελετών, κατασκευαστικά κόστη, λειτουργικά κόστη κ.λπ.).
- Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά: τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά αφορούν στις διάφορες περιβαλλοντικές μεταβλητές που συνθέτουν το φυσικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης. Διερευνάται η ύπαρξη προστατευόμενων περιοχών και γενικά περιοχών που παρουσιάζουν κάποιο ιδιαίτερο περιβαλλοντικό ενδιαφέρον, οι περιορισμοί που έχουν θεσπιστεί για τη διαφύλαξη των περιοχών αυτών και οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες που μπορούν να αναπτυχθούν, σύμφωνα με τους περιορισμούς που τίθενται. Η πληροφoρία αυτή μπορεί να αντληθεί από υφιστάμενες περιβαλλοντικές μελέτες, που αφορούν στην περιοχή που εντάσσεται το υπό αξιοποίηση ακίνητο, καθώς και από τη διερεύνηση της γενικής και ειδικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας (π.χ. ειδικές προστατευόμενες περιοχές).

5.2.4. Μελέτη ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου

Η μελέτη του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει σε πολύ μεγάλο βαθμό τις εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου και, σε συνδυασμό με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής όπου αυτό χωροθετείται, κατευθύνει ουσιαστικά το μελετητή στη διαδικασία σχεδιασμού εναλλακτικών δυνατοτήτων αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου. Πέραν των γενικών κανόνων και ρυθμίσεων, που ορίζονται από το νομοθετικό πλαίσιο, ο μελετητής, ανάλογα με τον τύπο της/ων δραστηριότητας/ων που εξετάζονται για την αξιοποίηση ενός ακινήτου (π.χ. τουριστική δραστηριότητα), θα πρέπει να προσφεύγει στην αναζήτηση των ειδικών ρυθμίσεων/κανόνων που τίθενται από το νομοθετικό πλαίσιο για τις συγκεκριμένες επιλογές αξιοποίησης, οι οποίες μπορεί να καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο θα υλοποιηθεί το έργο (π.χ. πλαίσιο τεχνικών προδιαγραφών υλοποίησης του έργου στην περίπτωση μιας τουριστικής μονάδας συγκεκριμένης κατηγορίας).

Το βασικό νομοθετικό πλαίσιο, που πρέπει ο μελετητής να έχει υπόψιν του για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου, περιλαμβάνει:

- Τον εκάστοτε ισχύοντα Οικοδομικό Κανονισμό, ο οποίος εμπεριέχει σειρά γενικών διατάξεων, προδιαγραφών, όρων και περιορισμών δόμησης.

- Τα επιμέρους προεδρικά, πολεοδομικά και νομοθετικά διατάγματα (όπως αυτά εγκρίνονται και θεσμοθετούνται μέσω των ΦΕΚ) που καθορίζουν τις χρήσεις γης, τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης και τις εξειδικεύσεις αυτών. Τα παραπάνω αφορούν σε σχέδια πόλεων, οικισμούς, εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές, κ.λπ.
- Τις γενικότερες διατάξεις που αφορούν σε οικισμούς συγκεκριμένου ενδιαφέροντος, όπως για παράδειγμα παραδοσιακούς οικισμούς, οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων κ.λπ.
- Την περιβαλλοντική νομοθεσία (Νόμος 3010/2002 που αντικατέστησε το 1650/86, αριθμός ΚΥΑ που αφορούν στο περιβάλλον, κ.λπ.).
- Το νομοθετικό πλαίσιο που αφορά στην αυθαίρετη δόμηση.
- Τις ειδικότερες νομοθετικές ρυθμίσεις, που αφορούν σε συγκεκριμένες επιλογές αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου.

5.2.5. Δόμηση εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ακινήτου

Το στάδιο αυτό αφορά στη διερεύνηση δυνατών εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου. Έχοντας πλέον σχηματίσει μία σαφή εικόνα για το ακίνητο και την ευρύτερη περιοχή του, ο μελετητής δομεί εναλλακτικές λύσεις αξιοποίησης, κάθε μία από τις οποίες ενσωματώνει μία διαφορετική προοπτική αξιοποίησης, μέσα από μία διαφορετική κάθε φορά κατεύθυνση ανάπτυξης του ακινήτου. Για παράδειγμα, για την αξιοποίηση ενός γεωτεμαχίου μπορεί να εξετάζεται η χωροθέτηση σε αυτό μίας τουριστικής μονάδας ή η αξιοποίησή του για τη χωροθέτηση ενός φωτοβολταϊκού πάρκου.

Οι προτεινόμενες εναλλακτικές λύσεις αξιοποίησης ενός ακινήτου θα πρέπει να είναι εύλογες και σε αρμονία με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, αλλά και τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής (χωροταξικά, πολεοδομικά, περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά, κοινωνικά, οικονομικά κ.λπ.). Αυτό σημαίνει ότι για κάθε εναλλακτική δυνατότητα αξιοποίησης (δραστηριότητα που αναπτύσσεται στο ακίνητο), θα πρέπει να εξετάζεται η προοπτική ένταξής της στο ευρύτερο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον, καθώς και οι επιπτώσεις της στα φυσικά, κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα της περιοχής στην οποία αυτή θα υλοποιηθεί. Ακόμη, οι προτεινόμενες λύσεις θα πρέπει επίσης να ενσωματώνουν μία ολοκληρωμένη προσέγγιση αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις μεταβλητές του προβλήματος, και να ανταποκρίνονται αποτελεσματικά στο σύγχρονο ανταγωνιστικό περιβάλλον.

Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η παρουσία του συγκεκριμένου σταδίου απαλείφεται στην περίπτωση που, για διάφορους λόγους, ο μελετητής εξετάζει μία μόνο εναλλακτική λύση (π.χ. απαίτηση πελάτη-επενδυτή για συγκεκριμένο τρόπο αξιοποίησης / επένδυσης).

Επισημαίνεται επίσης ότι πριν από την υλοποίηση αυτής καθεαυτής της διαδικασίας αξιολόγησης της / των προτεινόμενης(ων) λύσης(εων), ενδέχεται να υπάρχει ανάγκη σύνταξης ορισμένων μελετών, με τη βοήθεια των οποίων αποσαφηνίζονται τα βασικά χαρακτηριστικά της / των προτεινόμενης(ων) εναλλακτικής(ών) λύσης(εων) αξιοποίησης, έτσι ώστε να είναι δυνατή μία κατ' αρχήν εκτίμηση των απαιτούμενων οικονομικών μεγεθών (κόστος απαιτούμενης επένδυσης), που αποτελούν 'είσοδο' στην οικονομοτεχνική αξιολόγηση. Στο πλαίσιο αυτό, κατά περίπτωση και ανάλογα με το είδος της μελετώμενης αξιοποίησης ενός ακινήτου, μπορεί να απαιτούνται για παράδειγμα μία αρχιτεκτονική μελέτη, αν προβλέπεται κάποιου είδους κατασκευή κτιριακής υποδομής ή μία μηχανολογική μελέτη, αν η αξιοποίηση αφορά στη χωροθέτηση ενός αιολικού ή φωτοβολταϊκού πάρκου κ.λπ. Ανάλογα δε και με την κλίμακα της προτεινόμενης αξιοποίησης, μπορεί να απαιτείται επίσης και προμελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, όπου εντοπίζονται οι κύριες περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου που πρόκειται να υλοποιηθεί. Επίσης, μπορεί να απαιτείται σειρά (προ)εγκρίσεων λοιπών υπηρεσιών π.χ. δασαρχείο, αρχαιολογική υπηρεσία. Στην περίπτωση που δεν εξετάζεται μία μόνο λύση, αλλά ένα σύνολο εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ενός ακινήτου (Σχήμα 5-2), τότε μπορεί να προηγείται η πολυκριτηριακή αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων και οι κατά περίπτωση απαιτούμενες μελέτες να υλοποιούνται για τη λύση που επιλέγεται από τη διαδικασία της αξιολόγησης ως επικρατέστερη.

5.2.6. Αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ακινήτου

Η διαδικασία της αξιολόγησης των εναλλακτικών λύσεων συνιστά αναπόσπαστο μέρος της μεθοδολογικής προσέγγισης που υιοθετείται για το σχεδιασμό γενικότερα και το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου ειδικότερα. Στο στάδιο αυτό, ο μηχανικός έχει τη δυνατότητα να αξιοποιήσει:

- κλασσικές μεθόδους αξιολόγησης: εδώ εντάσσεται η ευρύτατα χρησιμοποιούμενη μέθοδος κόστους – οφέλους. Για την εφαρμογή της, υπολογίζονται για το αξιοποιούμενο ακίνητο τα κόστη και τα οφέλη για κάθε έτος της οικονομικής ζωής του (περίοδος αξιολόγησης), τα οποία αξιοποιούνται για τον προσδιορισμό των τιμών συγκεκριμένων δεικτών, που συνιστούν κριτήρια για την οικονομοτεχνική αξιολόγηση. Αυτού του τύπου η αξιολόγηση εξετάζει την οικονομική βιωσιμότητα της προτεινόμενης λύσης αξιοποίησης του ακινήτου.
- σύγχρονες μεθόδους αξιολόγησης: εδώ εντάσσονται οι μέθοδοι πολυκριτηριακής ανάλυσης, οι οποίες μπορούν να αξιοποιήσουν τόσο ποσοτική όσο και ποιοτική πληροφορία, ενσωματώνοντας έτσι στην αξιολόγηση ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης που εξετάζονται. Η βάση των μεθόδων αυτών είναι ένας αριθμός

κριτηρίων αξιολόγησης, με τη βοήθεια των οποίων αξιολογούνται οι εναλλακτικές λύσεις και επιλέγεται η πλέον αποδοτική, ως προς αυτά, λύση.

Οι δύο παραπάνω ομάδες μεθόδων αξιολόγησης – κλασσικές και σύγχρονες μέθοδοι – μπορούν να χρησιμοποιούνται είτε μεμονωμένα είτε και συμπληρωματικά. Στο πλαίσιο αυτό, η οικονομοτεχνική μελέτη για κάθε εναλλακτική λύση μπορεί να προηγείται και τα αποτελέσματα αυτής να ενσωματώνονται στην ομάδα των κριτηρίων της πολυκριτηριακής αξιολόγησης, λαμβάνοντας έτσι υπόψη σε αυτή και στοιχεία της οικονομικής βιωσιμότητας της επένδυσης που συνεπάγεται κάθε εναλλακτική λύση αξιοποίησης ενός ακινήτου. Ή ακόμη μπορεί να προηγείται η πολυκριτηριακή αξιολόγηση σειράς εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου, με τη βοήθεια της οποίας η συγκεκριμένη λύση που επιλέγεται ως επικρατέστερη περνά στη συνέχεια το 'φίλτρο' της οικονομοτεχνικής αξιολόγησης, έτσι ώστε να εξεταστεί και η οικονομική της βιωσιμότητα.

Στην πράξη ο μηχανικός που εκπονεί μία μελέτη αξιοποίησης ακινήτου, μπορεί να βρεθεί αντιμέτωπος με δύο διαφορετικές καταστάσεις, που είναι (βλ. Σχήμα 5-2):

- πρώτη περίπτωση: μελέτη ενός αριθμού εναλλακτικών λύσεων για την αξιοποίηση ενός ακινήτου, και
- δεύτερη περίπτωση: μελέτη μίας μόνο λύσης για την αξιοποίηση ενός ακινήτου.

Στην πρώτη περίπτωση, η χρήση των μεθόδων πολυκριτηριακής αξιολόγησης κρίνεται απαραίτητη, έτσι ώστε να γίνει η επιλογή της επικρατέστερης λύσης, στη βάση συγκεκριμένων κριτηρίων αξιολόγησης.

Στη δεύτερη περίπτωση, εκεί δηλαδή όπου έχουμε μία μόνο λύση για την αξιοποίηση ενός ακινήτου, η χρήση των μεθόδων πολυκριτηριακής αξιολόγησης δεν είναι δυνατή, καθώς δεν τίθεται το ζήτημα της επιλογής λύσης από μία ομάδα εναλλακτικών λύσεων για την αξιοποίηση του ακινήτου.

Για την ολοκλήρωση της αξιολόγησης απαιτείται και η οικονομοτεχνική αξιολόγηση (Σχήμα 5-2), η οποία οδηγεί σε συμπεράσματα σε σχέση με την οικονομική βιωσιμότητα της προτεινόμενης λύσης αξιοποίησης του ακινήτου. Για το σκοπό αυτό, απαιτείται η εκπόνηση μίας τέτοιας μελέτης και για τις δύο παραπάνω περιπτώσεις και συγκεκριμένα για την επικρατέστερη λύση που επιλέγεται μέσα από την πολυκριτηριακή αξιολόγηση των διαθέσιμων εναλλακτικών λύσεων ή τη μοναδική λύση η οποία εξετάζεται.

Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο της δόμησης εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ακινήτου της πρώτης περίπτωσης, μπορεί να απαιτείται η αξιολόγηση όλων των εναλλακτικών και ως προς τα οικονομοτεχνικά τους δεδομένα. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομοτεχνική αξιολόγηση όλων των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης

μπορεί να προηγείται της πολυκριτηριακής ανάλυσης, τα δε οικονομοτεχνικά στοιχεία που απορρέουν από αυτή μπορούν να ενσωματώνονται στην πολυκριτηριακή αξιολόγηση για τη στήριξη της τελικής επιλογής.

Η αξιολόγηση της αξιοποίησης ακινήτου που εντάσσεται στη δεύτερη περίπτωση – αξιολόγηση μίας μόνο εναλλακτικής αξιοποίησης - περιορίζεται στην οικονομοτεχνική ανάλυση της μοναδικής προτεινόμενης λύσης.

Η οικονομοτεχνική αξιολόγηση μπορεί να υποστηρίζεται από αντίστοιχα λογισμικά, τα οποία προσομοιώνουν τη διαδικασία της οικονομοτεχνικής ανάλυσης. Σημαντική είναι η συμβολή της στην ανάλυση ευαισθησίας ή κινδύνου της προτεινόμενης λύσης αξιοποίησης, η οποία μπορεί να στηρίξει τη λήψη απόφασης σε σχέση με την προτεινόμενη αξιοποίηση-επένδυση σε ένα ασταθές και έντονα μεταβαλλόμενο εξωτερικό περιβάλλον, όπως αυτό που βιώνει η κοινωνία σήμερα.

5.2.7. Εφαρμογή προτεινόμενης λύσης

Στο στάδιο αυτό και αφού έχει προηγηθεί η λήψη απόφασης (στάδιο αξιολόγησης), ο μελετητής καθορίζει τις δράσεις που απαιτούνται για την υλοποίηση της απόφασης (σχεδιαζόμενο έργο). Οι δράσεις αυτές περιλαμβάνουν τη σύνταξη του συνόλου των απαιτούμενων κατά περίπτωση μελετών, ανάλογα με την επιλογή λύσης αξιοποίησης που προκύπτει από τη διαδικασία της αξιολόγησης, τη θέσπιση χρονοδιαγράμματος υλοποίησης της επιλεγείσας λύσης αξιοποίησης του ακινήτου, εντός του οποίου θα πρέπει να διεκπεραιωθούν οι απαραίτητες εργασίες, την οργάνωση του εργοταξίου στο πεδίο σύμφωνα με τους κανόνες ασφαλείας, την αγορά του απαραίτητου εξοπλισμού και των υλικών, την οργάνωση των σταδίων επίβλεψης του έργου και γενικότερα των διαδικασιών που απαιτούνται για την κατασκευή και λειτουργία του.

6. Ο Ρόλος του Α.Τ.Μ. στο Σχεδιασμό της Αξιοποίησης Ακινήτων

Η παρούσα ενότητα εστιάζει στο ρόλο του Α.Τ.Μ. στην όλη διαδικασία σχεδιασμού της αξιοποίησης ενός ακινήτου, ιδιωτικού ή δημόσιου, και στις δραστηριότητες που αυτός αναπτύσσει σε κάθε στάδιο της προτεινόμενης μεθοδολογικής προσέγγισης. Ακόμη, περιγράφονται τα απαιτούμενα εργαλεία και οι τεχνολογίες, που μπορεί να χρησιμοποιήσει ο μηχανικός για τη μελέτη αξιοποίησης ενός ακινήτου σε κάθε στάδιο, ενώ παράλληλα επιχειρείται να γίνει η σύνδεση των παραπάνω με τη γνώση (θεωρητική και πρακτική) που αποκτά ο Α.Τ.Μ. από το πρόγραμμα σπουδών του και την αξιοποίησή της στο συγκεκριμένο πεδίο πιθανής επαγγελματικής δραστηριοποίησης. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον τρόπο με τον οποίο η επιστημονική γνώση εφαρμόζεται στην πράξη, ενώ παράλληλα γίνεται μία

προσπάθεια 'αντιστοίχισης' των διαφόρων εργαλείων με τα επιμέρους στάδια της διαδικασίας αξιοποίησης ακινήτης περιουσίας. Λεπτομερέστερη πληροφορία σχετικά με τα στάδια αξιοποίησης ακινήτου (μεθοδολογική προσέγγιση) και τη χωρική πληροφορία που ο Α.Τ.Μ. πρέπει να έχει στη διάθεσή του για την εκπόνηση μίας τέτοιας μελέτης, παρατίθεται στις αντίστοιχες ενότητες του παρόντος τεύχους (Ενότητα 5.1 – 'Μεθοδολογική Προσέγγιση' και Ενότητα 7 – 'Πηγές Απαιτούμενης Χωρικής Πληροφορίας' αντίστοιχα).

Σημειώνεται ότι ο Α.Τ.Μ. έχει τη δυνατότητα πολυεπίπεδης συμμετοχής στο συγκεκριμένο πεδίο επαγγελματικής δραστηριότητας, είτε στο στάδιο της μελέτης είτε στο στάδιο της επίβλεψης του έργου, που αφορά στην αξιοποίηση ενός ακινήτου.

6.1. Πεδία Ενασχόλησης του Α.Τ.Μ. στο Σχεδιασμό της Αξιοποίησης Ακινήτων

Ο Α.Τ.Μ. μπορεί να συμμετάσχει σε όλα τα στάδια της διαδικασίας σχεδιασμού της αξιοποίησης ακινήτου, είτε αυτόνομα είτε ως μέλος διεπιστημονικής ομάδας. Οι εργασίες που ο Α.Τ.Μ. μπορεί να υλοποιήσει στα επιμέρους στάδια περιγράφονται στη συνέχεια, με στόχο την κατανόηση του ρόλου του στη διαδικασία σχεδιασμού της αξιοποίησης ακινήτων και το σαφή προσδιορισμό των επιμέρους εργασιών που θα κληθεί να υλοποιήσει στην περίπτωση ανάληψης ενός τέτοιου έργου. Οι εργασίες αφορούν σε εργασίες γραφείου και εργασίες πεδίου, ανάλογα με τη φύση της δουλειάς που πρέπει να υλοποιηθεί ανά στάδιο.

Σε πρώτη φάση, ο Α.Τ.Μ. πρέπει να μελετήσει, είτε μόνος του είτε σε συνεργασία με άλλες επιστημονικές ειδικότητες, το σύνολο των μεταβλητών που συνθέτουν το προς αντιμετώπιση πρόβλημα και να καθορίσει το στόχο της μελέτης που πρόκειται να υλοποιήσει. Στην προκειμένη περίπτωση, ο στόχος είναι η εξεύρεση της βέλτιστης λύσης για την αξιοποίηση του εκάστοτε υπό μελέτη ακινήτου και η διερεύνηση της οικονομικής αποδοτικότητας της λύσης αυτής, προς όφελος της βιωσιμότητας της σχεδιαζόμενης επένδυσης. Η καλύτερη κατανόηση της φύσης του προβλήματος που διερευνάται και των μεταβλητών που το συνθέτουν συμβάλλει στο σαφή προσδιορισμό του στόχου, στοιχείο το οποίο μπορεί να προδιαγράψει τις κατευθύνσεις προς τις οποίες θα αναζητηθούν οι εναλλακτικές λύσεις αξιοποίησης του ακινήτου, καθώς και το είδος της πληροφορίας που πρέπει ο μελετητής να αναζητήσει.

Στη συνέχεια, γίνεται η διερεύνηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του υπό μελέτη ακινήτου (μικροκλίμακα). Στο στάδιο αυτό, ο μηχανικός πρέπει να προσδιορίσει τόσο τα περιγραφικά όσο και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, που ορίζουν την 'ταυτότητα' του ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα, ο μηχανικός εξετάζει εάν το ακίνητο βρίσκεται σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού περιοχή, διερευνά εάν υπάρχουν κτίσματα ή οποιουδήποτε άλλου είδους κατασκευές εντός των ορίων του και στη συνέχεια προχωρά στην τοπογραφική αποτύπωση του ακινήτου, στην περίπτωση που δεν υπάρχει τοπογραφικό διάγραμμα ή το υπάρχον δεν είναι επαρκές. Ο στόχος της

τοπογραφικής αποτύπωσης είναι ο σαφής προσδιορισμός του μεγέθους και του σχήματος του ακινήτου, καθώς και των τυχόν εγκαταστάσεων που υπάρχουν εντός των ορίων του. Ο Α.Τ.Μ., εφαρμόζοντας τις αντίστοιχες κατά περίπτωση τοπογραφικές μεθόδους και τεχνικές⁴, προσδιορίζει τα όρια του ακινήτου, τις διαστάσεις του, το συνολικό εμβαδό του, τα όρια και τα εμβαδά τυχόν εγκαταστάσεων που βρίσκονται εντός των ορίων του ακινήτου, τα υψόμετρα και τις συντεταγμένες των κορυφών του. Είναι σαφές ότι η διαδικασία ολοκλήρωσης της τοπογραφικής μελέτης περιλαμβάνει εργασίες πεδίου, που αφορούν στην πρόχειρη αποτύπωση της περιοχής (σχεδιασμός κροκί) και τις μετρήσεις στο πεδίο, και εργασίες γραφείου που αφορούν στη σύνταξη της τοπογραφικής μελέτης, στη βάση των δεδομένων που συλλέχθηκαν στο πεδίο. Παράλληλα, ο Α.Τ.Μ. προσδιορίζει τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης (αρτιότητα και οικοδομησιμότητα), τη δυνατότητα σύνδεσής του με τα υφιστάμενα δίκτυα της περιοχής, καθώς και τους όποιους περιορισμούς ισχύουν και πιθανώς καθορίζουν τα είδη των δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να αναπτυχθούν εντός του συγκεκριμένου ακινήτου.

Στην επόμενη φάση, ο Α.Τ.Μ. πρέπει να εξετάσει τα χαρακτηριστικά της περιοχής που είναι χωροθετημένο το προς αξιοποίηση ακίνητο (μακροκλίμακα). Στο στάδιο αυτό, συμβουλευεται υφιστάμενες χωροταξικές, πολεοδομικές αλλά και αναπτυξιακές μελέτες που αφορούν στην περιοχή του ακινήτου, μελετά τη χωρική διάρθρωση των δικτύων (συγκοινωνιακό δίκτυο, υδρευτικό και αποχετευτικό δίκτυο, δίκτυο τηλεπικοινωνιών, ενεργειακό δίκτυο, κ.λπ.) και τις δυνατότητες προσβασιμότητας του ακινήτου στα δίκτυα αυτά, συγκεντρώνει στοιχεία που περιγράφουν τις οικονομικές δραστηριότητες που διαμορφώνουν την παραγωγική δομή της περιοχής, μελετά τα πληθυσμιακά της χαρακτηριστικά, καθώς και τα στοιχεία που συνθέτουν το φυσικό της περιβάλλον, έχοντας ως πηγές πληροφορίας προϋπάρχουσες μελέτες, στατιστικά στοιχεία, χάρτες κ.λπ. Ουσιαστικά, στο στάδιο αυτό ο μηχανικός διερευνά την υπάρχουσα κατάσταση της περιοχής μελέτης, προκειμένου να σχηματίσει μία πρώτη εικόνα του ευρύτερου περιβάλλοντος και των χαρακτηριστικών του, που συνθέτουν το πλαίσιο εντός του οποίου γίνεται ο σχεδιασμός της αξιοποίησης ενός ακινήτου.

Το στάδιο που ακολουθεί, περιλαμβάνει τη μελέτη του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου, τόσο για την περιοχή χωροθέτησης του ακινήτου όσο και για το ακίνητο μεμονωμένα και καθορίζει σε πολύ μεγάλο βαθμό τις δυνατότητες αξιοποίησής του. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο Α.Τ.Μ. πρέπει να συμβουλευεται το νομοθετικό πλαίσιο σε όλα τα στάδια της διαδικασίας αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου, προκειμένου να γνωρίζει τους εξ αυτού απορρέοντες περιορισμούς και τις προδιαγραφές, βάσει των οποίων πρέπει να υλοποιηθεί η σχετική μελέτη. Στο βασικό νομοθετικό πλαίσιο που πρέπει να συμβουλευτεί, περιλαμβάνονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή αλλά και το ακίνητο, όπως ο

⁴ Στην παράγραφο 'Απαιτούμενα Έργαλεία και Τεχνολογίες' (ενότητα 6.2) που ακολουθεί, περιγράφονται αναλυτικά τα περιεχόμενα μίας τοπογραφικής μελέτης

Ν.Ο.Κ. και τα προεδρικά διατάγματα που αφορούν στους όρους δόμησης, η περιβαλλοντική νομοθεσία και, ανάλογα με τη φύση του εκάστοτε σχεδιαζόμενου έργου, νομοθετικές διατάξεις που καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μπορεί αυτό να υλοποιηθεί (π.χ. διατάξεις που αφορούν στην κατασκευή και λειτουργία μεγάλων επιχειρηματικών μονάδων, όπως μία ξενοδοχειακή μονάδα ή ένα φωτοβολταϊκό πάρκο). Ακόμη μπορεί να εξετάζει νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν σε χρηματοδοτήσεις συγκεκριμένων δραστηριοτήτων στην περιοχή που εντάσσεται το προς αξιοποίηση ακίνητο, με σκοπό να εξετάσει τη δυνατότητα ανάπτυξης τέτοιων δραστηριοτήτων για την αξιοποίηση του ακινήτου και κάλυψης μέρους του απαιτούμενου επενδυτικού κεφαλαίου από τους δημόσιους πόρους.

Στη συνέχεια, ακολουθεί η διαδικασία δόμησης εναλλακτικών λύσεων για την αξιοποίηση του ακινήτου, βάσει των χαρακτηριστικών του και των χαρακτηριστικών της περιοχής εντός της οποίας είναι χωροθετημένο, σύμφωνα πάντα με τους περιορισμούς του υφιστάμενου γενικού και ειδικού νομοθετικού πλαισίου.

Το στάδιο αυτό, μπορεί να περιλαμβάνει τη δόμηση:

- Μίας μόνο λύσης για την αξιοποίηση του ακινήτου, την οποία είτε προτείνει ο μηχανικός ως κατάλληλη, είτε επιθυμεί ο πελάτης – ιδιοκτήτης του ακινήτου ή ο ενδιαφερόμενος επενδυτής. Ο Α.Τ.Μ. σε αυτό το στάδιο της μελέτης και έχοντας λάβει υπόψη του τα δεδομένα που μελετήθηκαν στα προηγούμενα στάδια, διατυπώνει την άποψή του σχετικά με την προτεινόμενη λύση και περιγράφει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματά της και τους λόγους για τους οποίους την προτείνει. Παράλληλα, περιγράφει τα χαρακτηριστικά της και καθορίζει τις μελέτες που απαιτούνται για την περαιτέρω συνέχιση της διαδικασίας.
- Περισσότερων της μίας εναλλακτικές λύσεις αξιοποίησης, όπου ο μηχανικός διερευνά τις διαφορετικές προοπτικές ανάπτυξης του εν λόγω ακινήτου, τις περιγράφει επακριβώς και τεκμηριώνει, με βάση τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της κάθε μίας, τους λόγους για τους οποίους τις προτείνει. Ουσιαστικά, το στάδιο αυτό περιλαμβάνει τη σύνταξη μίας τεχνικής έκθεσης από το μηχανικό, όπου περιγράφονται οι προτεινόμενες εναλλακτικές λύσεις αξιοποίησης του ακινήτου. Οι προτεινόμενες λύσεις πρέπει να είναι εύλογες, εφικτές, σύμφωνες με το νομοθετικό πλαίσιο και τα χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης και να ενσωματώνουν θετικές προοπτικές ανάπτυξης του ακινήτου.

Επισημαίνεται επίσης ότι στο στάδιο αυτό, και πριν την υλοποίηση της καθεαυτού διαδικασίας της αξιολόγησης των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου, ενδέχεται να υπάρχει ανάγκη σύνταξης ορισμένων μελετών, στη βάση των οποίων εξετάζονται τα χαρακτηριστικά των προτεινόμενων εναλλακτικών

αξιοποίησης, έτσι ώστε να είναι δυνατή μία κατ' αρχήν εκτίμηση των οικονομικών πόρων που απαιτούνται για την υλοποίησή τους (κόστος απαιτούμενης επένδυσης). Οι μελέτες αυτές συνεισφέρουν πληροφορία που αποτελεί 'είσοδο' στην οικονομοτεχνική αξιολόγηση. Για παράδειγμα μπορεί να είναι απαραίτητη η εκπόνηση μιας αρχιτεκτονικής μελέτης για τον προσδιορισμό των απαιτούμενων, για κάθε εναλλακτική λύση αξιοποίησης, δομικών κατασκευών και τον προϋπολογισμό του κόστους αυτών. Ή ακόμη η εκπόνηση μίας μηχανολογικής μελέτης, αν η αξιοποίηση αφορά π.χ. στη χωροθέτηση ενός φωτοβολταϊκού πάρκου. Επίσης, ανάλογα με την κλίμακα της προτεινόμενης αξιοποίησης, μπορεί να απαιτείται και προμελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, όπου εντοπίζονται οι κύριες περιβαλλοντικές επιπτώσεις της εναλλακτικής λύσης αξιοποίησης που πρόκειται να υλοποιηθεί.

Ο Α.Τ.Μ., βάσει των επαγγελματικών του δικαιωμάτων, μπορεί να εκπονήσει την τοπογραφική μελέτη, την αρχιτεκτονική μελέτη (ανάλογα με τον τύπο του έργου που πρόκειται να κατασκευαστεί – περιορισμένα δικαιώματα), τη μελέτη πυρασφάλειας (μελέτη παθητικής πυροπροστασίας – περιορισμένα δικαιώματα) και την Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Η σύνταξη των παραπάνω μελετών μπορεί να γίνει είτε αυτόνομα από έναν μελετητή είτε σε συνεργασία με άλλους μηχανικούς, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις μελέτης μεγάλων έργων, που είναι και η συνήθης περίπτωση.

Στη συνέχεια γίνεται η αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του ακινήτου (το στάδιο αυτό παραλείπεται στην περίπτωση που εξετάζεται μία μόνο λύση για την αξιοποίηση του ακινήτου). Για το σκοπό αυτό, γίνεται χρήση της πολυκριτηριακής αξιολόγησης, η οποία υλοποιείται με τη βοήθεια ομάδας κριτηρίων αξιολόγησης, που αποτυπώνουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των λύσεων και τις ιδιαίτερες απαιτήσεις της σχεδιαζόμενης επένδυσης, κάτω από τις οποίες πρόκειται να αξιοποιηθεί το υπό μελέτη ακίνητο. Η διαδικασία της πολυκριτηριακής αξιολόγησης υποστηρίζεται από μία σειρά υπολογιστικών εργαλείων (software), που διευκολύνουν το μελετητή ως προς τη λήψη της τελικής απόφασης και υποστηρίζουν τη διαφάνεια της όλης διαδικασίας.

Το στάδιο της αξιολόγησης ολοκληρώνεται με τη διενέργεια της οικονομοτεχνικής μελέτης σκοπιμότητας, προκειμένου να διερευνηθεί η οικονομική βιωσιμότητα της επιλεγόμενης από την αξιολόγηση τελικής επιλογής αξιοποίησης του ακινήτου. Συνεπώς, ο μηχανικός μετά από την τελική επιλογή της εναλλακτικής λύσης αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου, ολοκληρώνει το στάδιο της αξιολόγησης με την εκπόνηση της οικονομοτεχνικής ανάλυσης της λύσης αυτής. Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζει:

- τα κόστη της σχεδιαζόμενης λύσης/επένδυσης, που αφορούν τόσο στην κατασκευή όσο και στη λειτουργία της για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα (περίοδος αξιολόγησης), το οποίο ποικίλει ανάλογα με τη φύση του υλοποιούμενου έργου,

καθώς και

- τα οφέλη (έσοδα) που αποφέρει η λύση/επένδυση αυτή για την ίδια περίοδο αξιολόγησης.

Αναλυτικότερα, λαμβάνονται υπόψη τα κόστη της επένδυσης που αφορούν: στην εκπόνηση του συνόλου των μελετών που απαιτεί η υλοποίησή της, την κατασκευή / ανακατασκευή κτιριακών και άλλων υποδομών, τον εξοπλισμό που κατά περίπτωση απαιτεί η λειτουργία της (π.χ. μηχανολογικός εξοπλισμός) και γενικότερα κάθε δαπάνη που απαιτείται προκειμένου να υλοποιηθεί το έργο. Παράλληλα, καθορίζονται τα κόστη των πρώτων και βοηθητικών υλών, τα ενεργειακά κόστη, τα κόστη που αφορούν στο προσωπικό, τα κόστη για την εξυπηρέτηση των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της σχεδιαζόμενης επένδυσης και γενικότερα κάθε είδους κόστος που σχετίζεται με τη λειτουργία της. Αντίστοιχοι υπολογισμοί γίνονται για τον προσδιορισμό των συνολικών εσόδων, των αποσβέσεων και των καθαρών κερδών που εκτιμάται ότι θα αποφέρει η σχεδιαζόμενη επένδυση από τη διάθεση των προϊόντων / υπηρεσιών που παράγει.

Στόχος της όλης διαδικασίας υπολογισμού των δαπανών και των ωφελειών της λύσης που επιλέγεται για την αξιοποίηση ενός ακινήτου είναι ο προσδιορισμός τριών βασικών ποσοτικών δεικτών – κριτηρίων αξιολόγησης, και συγκεκριμένα της Καθαρής Παρούσας Αξίας (Κ.Π.Α.), του Εσωτερικού Δείκτη Απόδοσης (Ε.Δ.Α.) και του νεκρού σημείου, με τη βοήθεια των οποίων αξιολογείται η οικονομική βιωσιμότητα και στηρίζεται η απόφαση του επενδυτή για την υλοποίηση ή μη της σχεδιαζόμενης επένδυσης. Ανάλογα με το εργαλείο (λογισμικό) που υποστηρίζει κάθε φορά τη διαδικασία της οικονομοτεχνικής ανάλυσης, είναι δυνατό να υπολογιστούν αποτελέσματα ισολογισμών για τα πρώτα έτη λειτουργίας και διάφοροι ποσοτικοί δείκτες, από τους οποίους μπορούν να εξαχθούν συμπληρωματικά συμπεράσματα για την οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης. Ακόμη, είναι δυνατή η ανάλυση ευαισθησίας της επένδυσης στη μεταβολή διαφόρων βασικών μεγεθών που χρησιμοποιούνται στους υπολογισμούς, αλλά και η ανάλυση κινδύνου, στοιχεία που συμβάλλουν στην παροχή πληρέστερης πληροφορίας σχετικά με την αποδοτικότητα της επένδυσης και τους κινδύνους που συνδέονται με αυτή. Ο Α.Τ.Μ., είτε αυτόνομα είτε σε συνεργασία με άλλες επιστημονικές ειδικότητες, συμμετέχει ενεργά στη διαδικασία της οικονομοτεχνικής ανάλυσης μίας σχεδιαζόμενης επένδυσης και, αξιοποιώντας τις δυνατότητες της ανάλυσης ευαισθησίας και της ανάλυσης κινδύνου, παίζει το ρόλο του συμβούλου, παρέχοντας τις υπηρεσίες του προς τους ενδιαφερόμενους για την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης. Είναι προφανές ότι η διαδικασία της οικονομοτεχνικής ανάλυσης μπορεί να εφαρμόζεται σε κάθε μελέτη αξιοποίησης ακινήτου, ανεξάρτητα από τον τρόπο αξιοποίησης αυτού π.χ. για χωροθέτηση βιομηχανικής ή τουριστικής μονάδας.

Ανάλογα με τα αποτελέσματα της οικονομοτεχνικής ανάλυσης, η διαδικασία αξιοποίησης ακινήτου είτε λήγει στο στάδιο αυτό, στην περίπτωση που η επένδυση

θεωρηθεί μη βιώσιμη, είτε, στην περίπτωση που χαρακτηρίζεται ως βιώσιμη οικονομικά, η διαδικασία συνεχίζεται με τον καθορισμό των απαιτούμενων δράσεων, βάσει των οποίων θα υλοποιηθεί η συγκεκριμένη λύση αξιοποίησης. Στο στάδιο αυτό, ο μηχανικός καθορίζει τις επιμέρους δράσεις που 'κατευθύνουν' τη διαδικασία υλοποίησης της επένδυσης, καταρτίζοντας με λεπτομέρεια το σχέδιο δράσης για την ομαλή διεκπεραίωση των απαιτούμενων, για την ολοκλήρωση του έργου, δραστηριοτήτων.

Τέλος, ο Α.Τ.Μ. λαμβάνει ενεργό ρόλο και στο στάδιο εφαρμογής της σχεδιαζόμενης επένδυσης, συμμετέχοντας αφενός στις επιμέρους μελέτες που πρέπει να υλοποιηθούν και αφετέρου στο στάδιο της επίβλεψης των εργασιών, που υλοποιούνται σύμφωνα με τις μελέτες. Οι μελέτες που απαιτούνται εξαρτώνται από τη φύση του έργου που πρόκειται να υλοποιηθεί στο συγκεκριμένο ακίνητο. Ο Α.Τ.Μ. συμμετέχει στην εκπόνηση μελετών, όπως η τοπογραφική, η αρχιτεκτονική (με περιορισμούς), η στατική (με περιορισμούς), η περιβαλλοντική, κ.λπ.

Κλείνοντας την ενότητα αυτή, θα πρέπει να αναφερθεί ότι σήμερα, με βάση τις εξελίξεις των διαφόρων προβλημάτων αλλά και τις εξελίξεις της αγοράς εργασίας, τα παραδοσιακά πρότυπα άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας των μηχανικών έχουν αναθεωρηθεί. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται πλέον στη διεπιστημονικότητα και την αλληλεπίδραση επιστημόνων και επαγγελματιών, προερχόμενων από διαφορετικά επιστημονικά και επαγγελματικά πεδία, προσέγγιση η οποία είναι ιδιαίτερα αποδοτική για τη διαχείριση πολύπλοκων προβλημάτων, η αντιμετώπιση των οποίων απαιτεί τη διερεύνηση πολλαπλών παραμέτρων και των μεταξύ τους αλληλεπιδράσεων.

Είναι λοιπόν σαφές, ότι ο σύγχρονος επαγγελματίας μηχανικός πρέπει να δίνει έμφαση στην αλληλεπίδραση με επιστήμονες και επαγγελματίες προερχόμενους από διαφορετικούς χώρους (μηχανικούς διαφορετικών ειδικοτήτων, οικονομολόγους, περιβαλλοντολόγους κ.λπ.) προκειμένου να αποκτήσει συνεργασίες που μπορούν να συμβάλλουν τόσο στη βελτίωση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών όσο και στην ανάπτυξη συνεργειών για τη βελτίωση ή την ανάπτυξη νέων προσεγγίσεων και εργαλείων για την αντιμετώπιση των προβλημάτων, ανταποκρινόμενος με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στις σύγχρονες προκλήσεις και το ανταγωνιστικό περιβάλλον, μέσα στο οποίο δραστηριοποιείται.

6.2. Απαιτούμενα 'Εργαλεία' και Τεχνολογίες

Στην ενότητα αυτή, περιγράφονται τα 'εργαλεία' (μέθοδοι και τεχνικές) και οι τεχνολογίες που ο Α.Τ.Μ. μπορεί να διαχειριστεί για την υλοποίηση διαφόρων εργασιών, στο πλαίσιο του σχεδιασμού αξιοποίησης ενός ακινήτου. Τα εργαλεία και οι τεχνολογίες αυτές του δίνουν τη δυνατότητα να διαχειριστεί αποτελεσματικά τα

επιμέρους στάδια της μεθοδολογικής προσέγγισης (βλ. Σχήμα 5-2). Ο απαιτούμενος εξοπλισμός σε όργανα, λογισμικό κ.λπ. περιγράφεται αναλυτικά στο Παράρτημα Ι.

Ο Α.Τ.Μ., ως επαγγελματίας, έχει τη δυνατότητα να απασχοληθεί σε μία σειρά από επιμέρους επιστημονικά/επαγγελματικά πεδία, τα οποία είναι τα ακόλουθα: Γεωδαισία – Τοπογραφία, Χαρτογραφία, Φωτογραμμετρία, Τηλεπισκόπηση, Κτηματολόγιο, Χωροταξία, Πολεοδομία, Περιβάλλον και Επιπτώσεις, Γεωπληροφορική – Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών, Δομική Μηχανική, Διαχείριση Υδατικών Πόρων, Συγκοινωνιακά Έργα – Μεταφορές. Στις βασικές του δραστηριότητες αξιοποιεί μεθόδους και τεχνικές για τη συλλογή, την επεξεργασία, την ανάλυση, την ερμηνεία, την αποθήκευση, την αναπαράσταση, την παραγωγή και γενικότερα τη διαχείριση ποιοτικών και ποσοτικών (χωρικών) δεδομένων. Στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζονται τα δεδομένα που ο Α.Τ.Μ. διαχειρίζεται και τα εργαλεία που χρησιμοποιεί για το σκοπό αυτό, με έμφαση σε αυτά που είναι απαραίτητα κατά τη διαδικασία σχεδιασμού της αξιοποίησης ακινήτων, προκειμένου να διεκπεραιώσει τις δραστηριότητες που περιγράφηκαν στις προηγούμενες παραγράφους.

Το βασικό εργαλείο που είτε ‘παράγει’ είτε χρησιμοποιεί ο Α.Τ.Μ. για τη λήψη χωρικής πληροφορίας είναι η Τοπογραφική Μελέτη. Στην περίπτωση σχεδιασμού της αξιοποίησης ακινήτου, που εξετάζεται στο πλαίσιο του παρόντος τεύχους, η τοπογραφική μελέτη χρησιμοποιείται για τον καθορισμό των χαρακτηριστικών του ακινήτου (κυρίως γεωμετρικών) και, σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές και την ισχύουσα νομοθεσία, περιλαμβάνει (portal.tee.gr, www.ypeka.gr):

Α) Στην περίπτωση εντός σχεδίου περιοχών για την έκδοση οικοδομικής άδειας:

- ☐ Τον έλεγχο εφαρμογής τίτλων ιδιοκτησίας.
- ☐ Την αποτύπωση της περιοχής του οικοπέδου, η οποία αφορά:
 - ☐ Στην πλήρη αποτύπωση και στην αποτύπωση των όψεων των όμορων υπόλοιπων οικοπέδων ή κτισμάτων του οικοδομικού τετραγώνου.
 - ☐ Στην αναγραφή των συντεταγμένων και των υψομέτρων των κορυφών του, των διαστάσεων των πλευρών του και του εμβαδού του (τα αντίστοιχα στοιχεία απαιτούνται και για πιθανά κτίσματα που υφίστανται εντός των ορίων του οικοπέδου).
 - ☐ Στη σχεδίαση των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών με το πλάτος των προκηπίων (πρασιές) και την εξασφάλιση αυτών στο προς αξιοποίηση οικόπεδο.
 - ☐ Στη σχεδίαση της κάτοψης υπό ανέγερση κτίσματος, με τις διαστάσεις των πλευρών του και τις αποστάσεις αυτού από τα όρια του οικοπέδου.
 - ☐ Στη σχεδίαση των υψομετρικών καμπυλών.
 - ☐ Στην πλήρη αποτύπωση της περιοχής εκτός του οικοπέδου (στύλοι ΔΕΗ, κράσπεδα κ.λπ.).

- ☐ Στο απόσπασμα του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, με απεικόνιση της θέσης του οικοπέδου.
- ☐ Στην ονομασία, το χαρακτηρισμό και το πλάτος των οδών που περιβάλλουν το οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.).
- ☐ Την έκθεση έρευνας του μηχανικού που αναφέρει:
 - ☐ Ισχύοντα διατάγματα ρυμοτομίας.
 - ☐ Ισχύοντες όρους δόμησης.
 - ☐ Το εάν το οικόπεδο βρίσκεται εκτός αναστολής εργασιών.
 - ☐ Τον έλεγχο αρτιότητας και οικοδομησιμότητας.
 - ☐ Τον έλεγχο ύπαρξης πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού.
 - ☐ Το λεπτομερή καθορισμό της ρυμοτομίας.
 - ☐ Τον προσδιορισμό αφετηρίας των υψομέτρων.
 - ☐ Το εάν διέρχονται επάνω από το οικόπεδο ή το Ο.Τ. γραμμές ρεύματος υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου ή ρέμα ή οδός προϋφιστάμενη του 1923.
 - ☐ Υπεύθυνη δήλωση υπόδειξης ορίων από τον ιδιοκτήτη.
 - ☐ Το εάν το οικόπεδο εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου (αναφορά μόνο εφόσον εμπίπτει).
 - ☐ Το εάν εντός όμορων οικοπέδων υφίστανται διατηρητέα κτίσματα.
 - ☐ Το σύστημα συντεταγμένων και τη μέθοδο εξάρτησης από αυτό.
 - ☐ Τα στοιχεία υφιστάμενων κτισμάτων (οικοδομικές άδειες, εγκρίσεις, κ.λπ.).
 - ☐ Τυχόν στοιχεία εφαρμογής ειδικών γραμμών περιορισμού δόμησης (αιγιαλός, οριοθετήσεις ρεμάτων, εθνικές ή επαρχιακές οδοί, κ.λπ.).
 - ☐ Τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) ακινήτου, στην περίπτωση που αυτό εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου.
 - ☐ Το υπόμνημα συμβολισμού.
 - ☐ Κάναβο σε Ε.Γ.Σ.Α. '87 και προσανατολισμό (βορράς).
 - ☐ Φωτογραφίες του ακινήτου και απεικόνιση της θέσης λήψης αυτών.
 - ☐ Τον τίτλο σχεδίου σε μέγεθος Α4, στον οποίο αναφέρονται: στοιχεία μελετητή, στοιχεία εργοδότη, θέση, θέμα και κλίμακα σχεδίου, ημερομηνία σύνταξης και υπογραφές – σφραγίδες.

Το περιεχόμενο της τοπογραφικής μελέτης είναι δυνατό να διαφοροποιείται κατά περίπτωση, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο και τις ισχύουσες νομοθετικές και πολεοδομικές διατάξεις. Επίσης, στις περιπτώσεις όπου η τοπογραφική μελέτη δεν συντάσσεται για την έκδοση οικοδομικής άδειας, η διαδικασία απλοποιείται.

Β) Στην περίπτωση εκτός σχεδίου περιοχών για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται:

- ☐ Ο έλεγχος τίτλων.

- Ο έλεγχος αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, με βάση το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.
- Η πλήρης και λεπτομερής αποτύπωση του γεωτεμαχίου, με τα υφιστάμενα και μελλοντικά κτίσματα. Η αποτύπωση αφορά:
 - Στον καθορισμό των ορίων του γεωτεμαχίου.
 - Στην αρίθμηση των κορυφών του και των κτισμάτων (υφιστάμενων ή μελλοντικών).
 - Στη σύνταξη πίνακα συντεταγμένων των κορυφών σε Ε.Γ.Σ.Α. '87.
 - Στον καθορισμό των διαστάσεων των ορίων του γεωτεμαχίου και των κτισμάτων.
- Η πλήρης υψομετρική αποτύπωση του γεωτεμαχίου (υψόμετρα κορυφών) και η απόδοση υψομετρικών καμπυλών ή άλλων χαρακτηριστικών υψομετρικών σημείων.
- Η αποτύπωση τομής των ορίων του γεωτεμαχίου με τα όρια των όμορων γεωτεμαχίων και αναγραφή στοιχείων όμορων ιδιοκτητών.
- Η απεικόνιση θεσμικών γραμμών (γραμμή αιγιαλού – παραλίας, όρια απαλλοτριώσεων, κ.λπ.), όπου αυτό απαιτείται.
- Ο χαρακτηρισμός, το πλάτος οδών και οι σχετικές αποφάσεις χαρακτηρισμού.
- Οι ισχύοντες όροι δόμησης με τις παρεκκλίσεις τους στην περιοχή, τα διατάγματα όρων δόμησης και ρυμοτομίας.
- Το οδοιπορικό σκαρίφημα της θέσης του ακινήτου, με απεικόνιση χαρακτηριστικών – αναγνωρίσιμων σημείων ή απεικόνιση της θέσης του ακινήτου επί αποσπάσματος δορυφορικής εικόνας ή Φύλλου Χάρτη Γ.Υ.Σ. κλίμακας 1:5000.
- Η απεικόνιση της θέσης του ακινήτου επί διαγράμματος διανομής ή αναδασμού του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης (εφόσον εμπίπτει σε εποικιστική περιοχή).
- Η δήλωση μηχανικού, στην οποία περιέχονται οι δηλώσεις σχετικά με:
 - Την αρτιότητα του γεωτεμαχίου.
 - Τη θέση του γεωτεμαχίου.
 - Το εάν το γεωτεμάχιο εμπίπτει ή όχι στις διατάξεις του Ν. 1337/1983.
 - Το εάν το γεωτεμάχιο εμπίπτει ή όχι σε περιοχή λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου (αναφορά μόνο εάν εμπίπτει).

- Το εάν εντός του γεωτεμαχίου διέρχεται εναέρια γραμμή υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου ή ρέμα.
- Η δήλωση ιδιοκτήτη, όπου οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα ότι ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματός τους να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης.
- Τα περιγραφικά στοιχεία του γεωτεμαχίου και των υφιστάμενων κτισμάτων, όπως:
 - Το εμβαδό του γεωτεμαχίου και των υφιστάμενων κτισμάτων.
 - Το σύστημα συντεταγμένων και η μέθοδος εξάρτησης από αυτό.
 - Τυχόν στοιχεία εφαρμογής ειδικών γραμμών περιορισμού δόμησης, όπως αιγιαλούς, οριοθετήσεις ρεμάτων κ.λπ.
 - Στοιχεία υφιστάμενων κτισμάτων (οικοδομικές άδειες, εγκρίσεις κ.λπ.).
 - Τον Κ.Α.Ε.Κ. του ακινήτου, εφόσον αυτό εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Το υπόμνημα συμβολισμού.
- Κάναβος σε Ε.Γ.Σ.Α. '87 και προσανατολισμός (βορράς).
- Φωτογραφίες του ακινήτου και απεικόνιση της θέσης λήψης αυτών.
- Τίτλος σχεδίου σε μέγεθος Α4, στον οποίο αναφέρονται: τα στοιχεία του μελετητή, τα στοιχεία του εργοδότη, η ονομασία του έργου, η θέση, το θέμα και η κλίμακα του σχεδίου, η ημερομηνία σύνταξης, οι υπογραφές και οι σφραγίδες.

Όπως και στην περίπτωση των εντός σχεδίου περιοχών, οι τοπογραφικές μελέτες που αφορούν σε εκτός σχεδίου περιοχές δύνανται να διαφοροποιούνται ως προς το περιεχόμενό τους, ανάλογα με την περιοχή και το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο. Στην περίπτωση που το τοπογραφικό διάγραμμα δεν υλοποιείται στο πλαίσιο έκδοσης οικοδομικής άδειας, η διαδικασία σύνταξης της τοπογραφικής μελέτης απλοποιείται.

Η τοπογραφική μελέτη συνιστά το σημαντικότερο εργαλείο που έχει στη διάθεσή του ο Α.Τ.Μ. κατά τη διαδικασία αξιοποίησης ακινήτου και πιο συγκεκριμένα στη φάση όπου καλείται να εξετάσει τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, στο στάδιο σύνταξης των απαραίτητων μελετών, αλλά και κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου.

Βασικό εργαλείο κατά τη διαδικασία αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας είναι επίσης και η Αρχιτεκτονική Μελέτη (βλ. Σύνταξη σχετικών μελετών), όπου ο Α.Τ.Μ. είτε συμμετέχει στην εκπόνησή της είτε τη χρησιμοποιεί για να εξάγει πληροφορία

σχετικά με τη μορφή των υφιστάμενων ή μελλοντικών κτισμάτων στο οικοπέδο, τη διαμόρφωση των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων και γενικότερα τον τρόπο με τον οποίο κατανέμονται ή πρόκειται να κατανεμηθούν τα κτίσματα και οι λοιπές κατασκευές εντός του οικοπέδου. Η αρχιτεκτονική μελέτη περιλαμβάνει το διάγραμμα κάλυψης, τις όψεις των κτηρίων, τις κατόψεις, τις τομές, σχέδια επιμέρους λεπτομερειών και μία τεχνική περιγραφή του περιεχομένου της. Στο πλαίσιο του σχεδιασμού αξιοποίησης ενός ακινήτου, η αρχιτεκτονική μελέτη χρησιμοποιείται για να δώσει ένα προσεγγιστικό κόστος κατασκευής των κτιριακών υποδομών της προτεινόμενης λύσης αξιοποίησης, δίνοντας έτσι την πληροφορία που απαιτείται για την οικονομοτεχνική αξιολόγηση της λύσης αυτής.

Ένα ακόμη στοιχείο που μπορεί να απαιτηθεί στο πλαίσιο μίας μελέτης αξιοποίησης ακινήτου, ανάλογα με τη φύση και την κλίμακα της προτεινόμενης λύσης, είναι η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Στο πλαίσιο αυτό, ο μηχανικός διερευνά ζητήματα που σχετίζονται με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της προτεινόμενης λύσης. Η περιβαλλοντική μελέτη περιλαμβάνει:

- τις τεχνικές προδιαγραφές, βάσει των οποίων πρέπει να υλοποιηθεί η προτεινόμενη λύση, σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία (ευρωπαϊκή και εθνική),
- την περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης, που αφορά στο φυσικό περιβάλλον στην περιοχή που πρόκειται να υλοποιηθεί η λύση αυτή,
- τη λεπτομερή περιγραφή της λύσης,
- την περιγραφή και αξιολόγηση των επιπτώσεων της λύσης στο περιβάλλον,
- την περιγραφή των μέτρων για την πρόληψη, μείωση ή αποκατάσταση των επιπτώσεων της λύσης στο περιβάλλον, και
- τη διερεύνηση και περιγραφή εναλλακτικών τρόπων υλοποίησης της συγκεκριμένης λύσης αξιοποίησης, προκειμένου να περιορίζονται όσο το δυνατόν περισσότερο οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Ανάλογα με την κατηγορία του έργου, το περιεχόμενο της περιβαλλοντικής μελέτης διαφοροποιείται κατά περίπτωση, σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Στο πλαίσιο μίας μελέτης αξιοποίησης ακινήτου, ο Α.Τ.Μ. έχει επίσης τη δυνατότητα αξιοποίησης Φωτογραμμετρικών μεθόδων και εργαλείων, που μπορούν να συμβάλλουν στην αποτύπωση χαρακτηριστικών της θέσης του ακινήτου ή των υπάρχουσών κτιριακών υποδομών σε αυτό ή ακόμη στη διερεύνηση των χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου. Για το σκοπό αυτό, ο Α.Τ.Μ. αξιοποιεί πληροφορία προερχόμενη από αεροφωτογραφίες, με στόχο την αποτύπωση, την καταγραφή, την απόδοση και την αναπαράσταση της πραγματικότητας μέσω εικόνων. Τα βασικά προϊόντα της φωτογραμμετρίας, τα οποία προκύπτουν ύστερα από τις απαραίτητες διορθώσεις και αναγωγές επί των αεροφωτογραφιών και μπορούν να χρησιμοποιηθούν στο πλαίσιο του σχεδιασμού της αξιοποίησης ενός ακινήτου, είναι τα ακόλουθα (www.geoanalysis.gr/):

- Διανυσματικά ψηφιακά αρχεία (αποτελούμενα από τρισδιάστατα σημεία και γραμμές), δηλαδή φωτογραμμετρικά διαγράμματα, που περιλαμβάνουν διανυσματική πληροφορία και αφορούν κυρίως σε περιπτώσεις αποτυπώσεων εκτάσεων ή όψεων κτηρίων.
- Ορθοφωτογραφίες, ψηφιακές δηλαδή φωτογραφικές εικόνες, που διαθέτουν όλα τα χαρακτηριστικά ενός χάρτη (ορθή προβολή και ενιαία κλίμακα, γεωμετρική διόρθωση για να εξαλειφθούν οι παραμορφώσεις της αρχικής εικόνας).
- Ορθοφωτοχάρτες, οι οποίοι προκύπτουν ως αποτέλεσμα της πρόσθεσης χαρτογραφικής πληροφορίας (ισοϋψείς, τοπωνύμια κ.λπ.) σε υπάρχουσες ορθοφωτογραφίες.

Στο πλαίσιο του σχεδιασμού της αξιοποίησης ενός ακινήτου, ο Α.Τ.Μ. μπορεί επίσης να αξιοποιήσει τα εργαλεία Τηλεπισκόπησης – Φωτοερμηνείας, με τη βοήθεια των οποίων μπορεί να αναγνωρίσει αντικείμενα και δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα είτε εντός του υπό μελέτη ακινήτου είτε στην ευρύτερη περιοχή που βρίσκεται αυτό.

Ο Α.Τ.Μ., με βάση τη γνώση που έχει αποκτήσει για το σχεδιασμό και τα σχετικά εργαλεία αυτού, μπορεί να συμβάλλει στο σχεδιασμό εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου. Οι εναλλακτικές αυτές λύσεις μπορεί να αποτελούν διαφορετικές οπτικές αξιοποίησης του υπό μελέτη ακινήτου, διαφορετικά σχήματα διαχείρισης της σχεδιαζόμενης επένδυσης, κ.λπ. Τη διαδικασία δόμησης εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης ενός ακινήτου διαδέχεται η διαδικασία της αξιολόγησης των λύσεων αυτών. Η αξιολόγηση συνιστά ένα ισχυρό εργαλείο, το οποίο περιορίζει την υποκειμενική φύση που ενσωματώνει η διαδικασία του σχεδιασμού και υποστηρίζει το μελετητή κατά τη διαδικασία λήψης απόφασης. Τα δύο βασικότερα είδη αξιολόγησης που χρησιμοποιούνται στις περισσότερες περιπτώσεις μελετών που εκπονεί ο Α.Τ.Μ. είναι η πολυκριτηριακή αξιολόγηση και η οικονομοτεχνική αξιολόγηση. Η πρώτη περίπτωση αφορά στην αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων στη βάση μίας ομάδας κριτηρίων αξιολόγησης, με στόχο τη σύγκριση των εναλλακτικών, την ιεράρχησή τους και την επιλογή της βέλτιστης εναλλακτικής για την ικανοποίηση των στόχων του σχεδιασμού. Η δεύτερη περίπτωση αφορά στην αξιολόγηση της οικονομικής βιωσιμότητας / αποδοτικότητας μίας εναλλακτικής λύσης. Εστιάζει κυρίως στα οικονομικά μεγέθη μίας σχεδιαζόμενης επένδυσης (εισροές-εκροές) και στόχος της είναι η εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικών με την οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης, που κατευθύνουν ουσιαστικά τον επενδυτή και το μελετητή στη διαδικασία λήψης απόφασης για την υλοποίηση ή μη της σχεδιαζόμενης επένδυσης. Για το σκοπό αυτό, ο Α.Τ.Μ. διαθέτει τα κατάλληλα εργαλεία για την υλοποίηση του σταδίου της αξιολόγησης (μοντέλα πολυκριτηριακής ανάλυσης, μοντέλα οικονομοτεχνικής αξιολόγησης, κ.λπ.).

Τέλος, στα σημαντικά εργαλεία, που παίζουν συμβουλευτικό κυρίως ρόλο κατά τη διάρκεια της διαδικασίας εκτίμησης της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο, και της μελέτης των επιμέρους χαρακτηριστικών της, περιλαμβάνονται οι στατιστικές μελέτες, οι μελέτες που αφορούν στο οικονομικό ή το κοινωνικό περιβάλλον, οι μελέτες που αφορούν στο φυσικό περιβάλλον και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του και γενικότερα κάθε είδους στοιχείο που μπορεί να θεωρηθεί είτε ως πηγή πληροφορίας για το μηχανικό είτε ως δεδομένο προς περαιτέρω αξιοποίηση και επεξεργασία.

7. Πηγές Χωρικής Πληροφορίας

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται, με κωδικοποιημένο τρόπο, οι βασικές πηγές αναζήτησης της χωρικής πληροφορίας που απαιτείται για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου. Στο πλαίσιο αυτό, χωρική πληροφορία μπορεί να αποκτηθεί από τις κάτωθι κατηγορίες μελετών - εργαλείων:

- ☐ Τοπογραφικές μελέτες
- ☐ Κτηματολογικά – κτηματογραφικά διαγράμματα
- ☐ Φωτοερμηνευτικές μελέτες
- ☐ Περιβαλλοντικές μελέτες
- ☐ Χωροταξικές μελέτες
- ☐ Πολεοδομικές Μελέτες
- ☐ Αναπτυξιακές μελέτες
- ☐ Συγκοινωνιακές μελέτες – Μελέτες μεταφορών
- ☐ Μελέτες που αφορούν σε δίκτυα υποδομής (π.χ. μελέτες αποχετευτικού και υδρευτικού δικτύου)
- ☐ Ενεργειακές μελέτες π.χ. ενεργειακά δίκτυα περιοχής του προς αξιοποίηση ακινήτου.
- ☐ Βάσεις Δεδομένων και Χωρικές Βάσεις Δεδομένων, που διατηρούν διάφορες υπηρεσίες και οργανισμοί του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα
- ☐ Χάρτες
- ☐ Δορυφορικές εικόνες
- ☐ Αεροφωτογραφίες
- ☐ Ορθοφωτογραφίες
- ☐ Ορθοφωτοχάρτες
- ☐ Ψηφιακά Μοντέλα Εδάφους – Επιφανείας
- ☐ Φωτογραμμετρικά διαγράμματα

Επίσης, πληροφορία μπορεί να αντληθεί για τυχόν υφιστάμενες υποδομές εντός του προς αξιοποίηση ακινήτου από υπάρχουσες μελέτες, όπως:

- ☐ Μελέτες ενεργειακής απόδοσης υπάρχουσας υποδομής
- ☐ Μελέτες Φέροντος Οργανισμού (Στατικές μελέτες) υπάρχουσας υποδομής
- ☐ Αρχιτεκτονικές μελέτες υπάρχουσας υποδομής
- ☐ Μελέτες πυρασφάλειας υπάρχουσας υποδομής
- ☐ Ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες υπάρχουσας υποδομής, κ.λπ.

Ακόμη, στις πηγές αναζήτησης χωρικής πληροφορίας, τόσο για το ακίνητο όσο και για την ευρύτερη περιοχή στην οποία αυτό εντάσσεται, περιλαμβάνονται φορείς του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, όπως για παράδειγμα:

- ☐ Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού (Γ.Υ.Σ.)
- ☐ Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.)
- ☐ Κτηματολόγιο Α.Ε.

- Υπουργεία (π.χ. Υ.Π.Ε.Κ.Α.), οργανισμοί και υπηρεσίες του δημοσίου τομέα, μέσω των οποίων ο Α.Τ.Μ. μπορεί να έχει πρόσβαση σε δεδομένα που απαιτούνται για την εκπόνηση μελετών
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.)
- Εταιρείες του ιδιωτικού τομέα, που δραστηριοποιούνται στα συγκεκριμένα αντικείμενα, κ.λπ.

Τέλος σημαντική πηγή χωρικής πληροφορίας αποτελούν οι:

- Διαδικτυακές υπηρεσίες παροχής χωρικών δεδομένων που παρέχονται ελεύθερα στους χρήστες (βλ. δωρεάν διάθεση γεωχωρικών δεδομένων της ευρύτερης Δημόσιας Διοίκησης στο geodata.gov.gr),
- Διαδικτυακές εφαρμογές (βλ. Google Earth, Google Maps, Bing Maps, κ.λπ.)

Πέραν των παραπάνω, στο πλαίσιο μίας μελέτης αξιοποίησης ακινήτου μπορεί να απαιτηθεί επιπρόσθετα στατιστική πληροφορία ή πληροφορία άλλης μορφής, στη βάση της οποίας επιδιώκεται η καλύτερη κατανόηση της περιοχής στην οποία εντάσσεται το προς αξιοποίηση ακίνητο. Ακόμη μπορεί να υπάρχει ανάγκη συλλογής εξειδικευμένης πληροφορίας π.χ. αγορά εργασίας, παραγωγικό σύστημα περιοχής, εξελίξεις στο ευρύτερο περιβάλλον κ.λπ., οι οποίες αξιοποιούνται στο πλαίσιο του σχεδιασμού των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του μελετώμενου ακινήτου. Για το σκοπό αυτό, ο μελετητής μπορεί να ανατρέξει σε διάφορες πηγές, όπως:

- Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ. – πρώην Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος: Ε.Σ.Υ.Ε.) στατιστικά δεδομένα, διαχρονικά δεδομένα
- Εξειδικευμένες μελέτες π.χ. αγορά ακινήτων, αγορά εργασίας, κ.λπ.

8. Βιβλιογραφία

Ξενόγλωσση

Brueggeman W., Fischer J. (1993), Real Estate Finance and Investments, McGraw-Hill Irwin, New York.

Ελληνική

Γιαννάκης, Κ.(2010), Σενάρια Αξιοποίησης Ακινήτου Ο.Σ.Ε. στο Δήμο Μεγάρων, Διπλωματική Εργασία, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Ε.Μ.Π. (Επιβλέπουσα: Α. Στρατηγέα).

Γιαουτζή, Μ. και Στρατηγέα, Α. (2004), Μελέτη Περίπτωσης 4 – ΓΕΩΑΝΑΛΥΣΗ, Εκπαιδευτικό Πρόγραμμα 'Τεχνολογία και Επιχειρηματικότητα', Ενότητα III: Μελέτες Περιπτώσεων, Ε.Μ.Π., Νοέμβριος (<http://epixeirein.ntua.gr/>).

Γιαουτζή, Μ. και Α. Στρατηγέα (2005), Σημειώσεις Χωροταξίας, Εκπαιδευτικές Σημειώσεις, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Ε.Μ.Π.

Γιαουτζή, Μ. και Α. Στρατηγέα (2011), Χωροταξικός Σχεδιασμός: Θεωρία και Πράξη, Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, Αθήνα.

Ζεντέλης, Π. (1999), Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων και Διαχείρισης Γης, Ε.Μ.Π, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Τομέας Τοπογραφίας, Εργαστήριο Φωτογραμμετρίας, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα «Γεωπληροφορική», Αθήνα.

Ζεντέλης, Π. (2001), Real estate: Αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση, ΠΑΠΑΣΩΤΗΡΙΟΥ, Αθήνα.

Μπακιρτζόγλου, Χ. (2012), Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις Ακινήτων, Θεσσαλονίκη, ΤΕΕ-ΤΚΜ.

Σαμαράς και Συνεργάτες, Σύμβουλοι Μηχανικοί, Ολοκληρωμένες Τεχνικές και Συμβου-λευτικές Υπηρεσίες (www.samaras-co.com/index.php).

Σαμπράκος, Ε. (2003), Σημειώσεις στην Αξιολόγηση των Επενδύσεων, Πανεπιστήμιο Πειραιώς,

Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης, Πειραιάς.

Δικτυακοί τόποι

<http://www.mechpedia.gr/wiki/>

<http://www.fig.net> – Fidiration Internationale des Giomθtres (FIG)

<http://www.geoanalysis.gr/> - GEOANALYSIS

www.icap.gr - ICAP GROUP

<http://www.ioniki.net/> - ΙΩΝΙΚΗ ΕΤΕ

<http://www.ktimatologio.gr/> - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

<http://www.psdatm.gr> / - Πανελλήνιος Σύλλογος Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών (Π.Σ.Δ.Α.Τ.Μ.)

<http://portal.tee.gr> - Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.)

<http://www.ypreka.gr/> - Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.)

Νομοθεσία

- Β.Δ. της 30.09.1955 (ΦΕΚ 266/Α'/30.09.1955), 'Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους'.
- Ν.360/1976 (ΦΕΚ 151/Α'/22.06.1976), 'Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος'.
- Ν.998/1979 (ΦΕΚ 289/Α'/29.12.1979), 'Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας'.
- Ν.1032/1980 (ΦΕΚ 57/Α'/14.03.1980), 'Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος'.
- Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α'/14.03.1983), 'Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις'.
- Ν.1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α'/18.12.1985) 'Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός'.
- Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α'/16.10.1986), 'Για την προστασία του περιβάλλοντος'.
- Ν.1892/1990 (ΦΕΚ 101/Α'/31.07.1990), 'Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις'.
- Ν.2218/1994 (ΦΕΚ 90/Α'/13.06.1994), 'Ίδρυση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, τροποποίηση διατάξεων για την πρωτοβάθμια αυτοδιοίκηση και την περιφέρεια και άλλες διατάξεις'.
- Ν.2242/1994 (ΦΕΚ 162/Α'/03.10.1994), 'Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις'.
- Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α'/13.06.1997), 'Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις'.
- Ν.2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α'/13.06.2000), 'Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις'.
- Ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 91/Α'/25.04.2002), 'Εναρμόνιση του Ν.1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις'.
- Ν.3208/2003 (ΦΕΚ 303/Α'/24.12.2003), 'Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις'.
- Ν.3299/2004 (ΦΕΚ 261/Α'/23.12.2004), 'Κίνητρα Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη και την Περιφερειακή Σύγκλιση'.
- Ν.3818/2010 (ΦΕΚ 17/Α'/16.02.2010) 'Περί πυροπροστασίας δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής'.
- Ν.3843/2010 (ΦΕΚ 62/Α'/28.04.2010), 'Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσεις, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις'.
- Ν.3889/2010 (ΦΕΚ 182/Α'/14.10.2010), 'Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις'.
- Ν.3908/2011 (ΦΕΚ 8/Α'/01.02.2011), 'Ενίσχυση Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη, την Επιχειρηματικότητα και την Περιφερειακή Συνοχή'.

- N.4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α'/21.09.2011), 'Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με τη δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής'.
- N.4030/2011 (ΦΕΚ 249/Α'/25.11.2011), 'Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις'.
- N.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'/09.04.2012), 'Νέος Οικοδομικός Κανονισμός'.
- N.4117/2013 (ΦΕΚ 29/Α'/05.02.2013), 'Κύρωση της από 31 Οκτωβρίου 2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Τροποποίηση της παρ. 16 του άρθρου 49 του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (Α' 249)» και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής'.
- N.Δ. της 16.08.1923 (ΦΕΚ 228/Α'/16.08.1923) 'Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών'.
- N.Δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124/Α'/09.06.1973), 'Περί «Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»'.
- N.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363/Α'/07.12.1974), 'Περί αντικαταστάσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων του Ν.Δ. 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»'.
- Π.Δ. της 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ'/13.11.1978), 'Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών'.
- Π.Δ. της 02.03.1981 (ΦΕΚ 138/Δ'/13.03.1981), 'Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των όρων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμό δομήσεως των οικοπέδων αυτών'.
- Π.Δ. της 24.04.1985 (ΦΕΚ 181/Δ'/03.05.1985), 'Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμός δόμησής τους'.
- Π.Δ. της 24.05.1985 (ΦΕΚ 270/Δ'/31.05.1985), 'Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών'.
- Π.Δ. της 16.08.1985 (ΦΕΚ 416/Δ'/30.08.1985), 'Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και σχετικές ρυθμίσεις'.
- Π.Δ. της 23.02.1987 (ΦΕΚ 166/Δ'/06.03.1987), 'Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης'.
- Π.Δ. της 8.12.1990 (ΦΕΚ 706/Δ'/19.12.1990), 'Συμπλήρωση του από 23.02.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»'.
- Υ.Α. 34428/1929 (ΦΕΚ 51/Β'/14.05.1929), 'Περί διευκρίνσεως του τρόπου εφαρμογής διατάξεων του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους'.
- Υ.Α. 199284/707/2010 (ΦΕΚ 2159/Β'/31.12.2010), 'Διαδικασία κύρωσης των Δασικών Χαρτών (άρθρο 21 παρ. 1 του Ν.3889/2010)'.

Υ.Α.7533/2012 (ΦΕΚ 251/Β΄/13.02.2012), 'Διαδικασία έντυπης υποβολής Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης'.

ΦΕΚ 580/Δ΄/27.07.1999, 'Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας'.

ΦΕΚ 1575/Β΄/28.11.2001, 'Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Καταστημάτων Κράτησης'.

ΦΕΚ 1451/Β΄/06.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ηπείρου'.

ΦΕΚ 1469/Β΄/09.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας'.

ΦΕΚ 1470/Β΄/09.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας'.

ΦΕΚ 1471/Β΄/09.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης'.

ΦΕΚ 1472/Β΄/09.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας'.

ΦΕΚ 1473/Β΄/09.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου'.

ΦΕΚ 1484/Β΄/10.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας'.

ΦΕΚ 1485/Β΄/10.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου'.

ΦΕΚ 1486/Β΄/10.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης'.

ΦΕΚ 1487/Β΄/10.10.2003, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου'.

ΦΕΚ 56/Β΄/19.01.2004, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων'.

ΦΕΚ 218/Β΄/06.02.2004, 'Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας'.

ΦΕΚ 128/Α΄/03.07.2008, 'Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης'.

ΦΕΚ 2464/Β΄/03.12.2008, 'Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού'.

ΦΕΚ 151/Α.Α.Π./13.04.2009, 'Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλ-λοντικών επιπτώσεων αυτού'.

ΦΕΚ 1138/Β΄/11.06.2009, 'Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλ-λοντικών Επιπτώσεων αυτού'.

ΦΕΚ 289/Α.Α.Π./04.11.2011 και με το διάταγμα «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους».

ΦΕΚ 2505/Β΄/04.11.2011, “Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού”.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Εξοπλισμός και Τεχνολογίες

Η παρούσα ενότητα εστιάζει στην περιγραφή του απαιτούμενου εξοπλισμού και των τεχνολογικών εργαλείων, που ο Α.Τ.Μ. θα πρέπει να έχει στη διάθεσή του, προκειμένου να μπορέσει να υλοποιήσει τις εργασίες που απαιτούνται κατά τη διαδικασία σχεδιασμού λύσεων για την αξιοποίηση ενός ακινήτου. Ο εξοπλισμός και τα τεχνολογικά εργαλεία αφορούν κατά βάση στη διεκπεραίωση εργασιών (κυρίως τοπογραφικών) για τη συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης, που εξετάζεται στα πλαίσια του παρόντος τεύχους. Ωστόσο, παρουσιάζονται και ορισμένες γενικότερες κατηγορίες εξοπλισμού και τεχνολογιών, που ο Α.Τ.Μ. μπορεί να κληθεί να χρησιμοποιήσει, ανάλογα με την περίπτωση που κάθε φορά εξετάζεται ή τον τύπο του έργου που αποφασίζεται να υλοποιηθεί.

Α) Απαιτούμενος εξοπλισμός στο πεδίο

Ο βασικότερος εξοπλισμός που ο Α.Τ.Μ. θα πρέπει να διαθέτει για τη διεκπεραίωση των εργασιών πεδίου είναι ο τοπογραφικός εξοπλισμός. Ανάλογα με το έργο που κάθε φορά μελετάται, είναι δυνατό να απαιτηθεί εξοπλισμός που αφορά πιο εξειδικευμένες εφαρμογές. Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι η φύση της εκάστοτε εφαρμογής είναι αυτή που καθορίζει τη μέθοδο εργασίας και ως εκ τούτου τον απαιτούμενο εξοπλισμό.

Στη συνέχεια, παρουσιάζεται το είδος του εξοπλισμού που είναι δυνατό να χρειαστεί κατά τη διάρκεια μιας τοπογραφικής εφαρμογής για το σχεδιασμό της αξιοποίησης ενός ακινήτου. Η παρουσίαση ξεκινά από το βασικό τοπογραφικό εξοπλισμό και κλείνει με την παρουσίαση συστημάτων που αφορούν πιο εξειδικευμένες εφαρμογές.

Συνοπτικά, ο εξοπλισμός είναι ο ακόλουθος:

- ☐ Μετροταινίες – βασικός εξοπλισμός.
- ☐ Γεωδαιτικοί Σταθμοί (Total Stations) – βασικός εξοπλισμός.
- ☐ Γεωδαιτικά GPS – βασικός εξοπλισμός.
- ☐ Αποστασιόμετρα Laser (Disto) – βασικός εξοπλισμός.
- ☐ Παρελκόμενα (τρίποδες, τρικόχλια, σταδίες κ.λπ.) – βασικός και εξειδικευμένος εξοπλισμός.
- ☐ Χωροβάτες.
- ☐ 3D Laser Scanners – απαραίτητα για εξειδικευμένες εφαρμογές (βιομηχανικές εφαρμογές, αποτυπώσεις αρχαιολογικών μνημείων κ.λπ.).
- ☐ Θερμογραφικές Κάμερες – απαραίτητες στις περιπτώσεις που απαιτείται ενεργειακός έλεγχος κτηρίων για την ανίχνευση υγρασίας, ελλειπούς μονώσεως κ.λπ.

- Περιβαλλοντικός εξοπλισμός (υδρολογικός, μετεωρολογικός κ.λπ.) – απαραίτητος σε εξειδικευμένες περιβαλλοντικές εφαρμογές.

Στον εξοπλισμό που απαιτείται για εξειδικευμένες εφαρμογές περιλαμβάνεται επίσης ο φωτογραμμετρικός εξοπλισμός (φωτογραφικές μηχανές, ψηφιακοί φωτογραμμετρικοί σταθμοί κ.λπ.), ο εξοπλισμός που αφορά σε φωτοερμηνευτικές εφαρμογές – εφαρμογές τηλεπισκόπησης (στερεοσκοπία, θερμικές κάμερες, κ.λπ.) και γενικότερα οποιοδήποτε σύστημα υψηλής τεχνολογίας χρησιμοποιείται σε εξειδικευμένες βιομηχανικές εφαρμογές, στις μελέτες σιηράγγων, στις τρισδιάστατες αποτυπώσεις, κ.λπ. Ο εξοπλισμός που ο Α.Τ.Μ. πρέπει σε κάθε περίπτωση να επιλέξει, βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με το είδος του έργου, την απαιτούμενη ακρίβεια, τη μέθοδο εργασίας, τις επιμέρους μελέτες που πρέπει να εκπονηθούν, ανάλογα με τη φύση του έργου και τις προδιαγραφές που τίθενται από το Τεχνικό Επιμελητήριο για κάθε τύπο έργου και την ισχύουσα νομοθεσία.

B) Software - Hardware

Όσον αφορά στον εξοπλισμό γραφείου, αυτός διακρίνεται σε Hardware (υλικό) και σε Software (λογισμικό).

Στο hardware, περιλαμβάνονται οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές και τα περιφερειακά (plotters, εκτυπωτές κ.λπ.).

Στο software, περιλαμβάνεται το σύνολο του λογισμικού που είναι απαραίτητο για τη διαχείριση των δεδομένων που συλλέγονται είτε στο πεδίο είτε από διάφορες πηγές μέσω διαδικτύου (χωρική-γεωμετρική και περιγραφική πληροφορία). Τα λογισμικά που κάθε φορά απαιτούνται, εξαρτώνται από τη φύση του έργου που πρόκειται να υλοποιηθεί, τις απαιτήσεις που τίθενται και το επιθυμητό αποτέλεσμα. Ανάλογα με τη φύση της εργασίας που πρόκειται να υλοποιηθεί, τα λογισμικά αφορούν σε εργασίες που σχετίζονται με τη συλλογή, την αποθήκευση, την ενημέρωση, την ανάλυση, την επεξεργασία και την αναπαράσταση χωρικών δεδομένων, καθώς και την ανάλυση και αναπαράσταση των αλληλεπιδράσεών τους στο χώρο.

Ο βασικός εξοπλισμός σε software που είναι δυνατό να απαιτηθεί, ανάλογα με τη φύση και τις απαιτήσεις του εκάστοτε έργου, είναι:

- Σχεδιαστικά προγράμματα CAD (AutoCAD, MicroSurvey κ.λπ.).
- Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών (G.I.S.) – Ολοκληρωμένα πακέτα λογισμικού για τη διαχείριση και οπτικοποίηση της χωρικής πληροφορίας (ArcGIS, QGIS κ.λπ.).
- Web G.I.S. – Διαχείριση και οπτικοποίηση χωρικής πληροφορίας μέσω τεχνολογιών διαδικτύου (Google Earth, Google Maps, Bing Maps, OpenStreetMap κ.λπ.).
- Προγράμματα διαχείρισης στατιστικών δεδομένων και εξαγωγής στατιστικής πληροφορίας (Minitab, SPSS κ.λπ.).

- Συστήματα Διαχείρισης Βάσεων Δεδομένων και Χωρικών Βάσεων Δεδομένων για την αποθήκευση, επεξεργασία, ενημέρωση, ανάκτηση και οργάνωση περιγραφικής και χωρικής πληροφορίας (Microsoft Office Access, Oracle, mySQL, PostgreSQL, κ.λπ.). Για τη διαχείριση χωρικών δεδομένων χρησιμοποιούνται όσα συστήματα διαθέτουν επεκτάσεις χωρικών λειτουργιών.
- Προγράμματα επεξεργασίας δορυφορικών εικόνων – πακέτα τηλεπισκόπησης (ER Mapper, e- Cognition κ.λπ.).
- Προγράμματα επεξεργασίας φωτογραμμετρικών δεδομένων και διαχείρισης φωτογραμμετρικής πληροφορίας.
- Λογισμικά υποστήριξης της διαδικασίας δόμησης εναλλακτικών λύσεων (Συστήματα Στήριξης Αποφάσεων).
- Λογισμικά υποστήριξης της διαδικασίας αξιολόγησης εναλλακτικών σεναρίων (Συστήματα Στήριξης Αποφάσεων).
- Λογισμικά υποστήριξης της διαδικασίας οικονομοτεχνικής αξιολόγησης.
- Στατικά προγράμματα (Fespa, Statics κ.λπ.) – Λογισμικά για τη μελέτη μεταλλικών ξύλινων κατασκευών (Σε περίπτωση που ο Α.Τ.Μ. συνεργάζεται με Πολιτικούς Μηχανικούς).
- Προγραμματιστικές πλατφόρμες για το σχεδιασμό και το τρέξιμο προγραμμάτων που μπορεί να είναι χρήσιμα για την υλοποίηση διαφόρων τοπογραφικών εργασιών.

Τέλος, το διαδίκτυο, εκτός από υποστηρικτικό ρόλο στις καθεαυτές τοπογραφικές εργασίες, χρησιμοποιείται πλέον και ως ένα μέσο δικτύωσης των επιχειρήσεων και προβολής τους. Με τον τρόπο αυτό, ο σύγχρονος επαγγελματίας μπορεί να αποκτήσει συνεργασίες με επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται σε διαφορετικά επιστημονικά πεδία, να προβληθεί σε ένα ευρύτερο περιβάλλον και μέσα από τις συνεργασίες αυτές να προωθήσει καινοτόμες ιδέες και λύσεις.



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο



ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗ
επένδυση στην κοινωνία της γνώσης

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



ΕΣΠΑ
2007-2013

πρόγραμμα για την ανάπτυξη
ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ