



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΠΑΤΡΩΝ
UNIVERSITY OF PATRAS

ΑΝΟΙΚΤΑ ακαδημαϊκά
μαθήματα ΠΠ

Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας

Ενότητα 2: Η πρώτη πολεοδομική νομοθεσία του
νέου ελληνικού κράτους

Δώρα Μονιούδη-Γαβαλά

Σχολή Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων

Τμήμα Διαχείρισης Πολιτισμικού Περιβάλλοντος και
Νέων Τεχνολογιών

Γενικά

Το έργο εφαρμογής συγκεκριμένης χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής που ξεκίνησε από τον Καποδίστρια συνεχίστηκε στα χρόνια του Όθωνα. Η εμπειρία της Καποδιστριακής περιόδου αποτέλεσε τη βάση της πιο οργανωμένης οικιστικής πολιτικής των χρόνων της Αντιβασιλείας (1833-1835) και της βασιλείας του Όθωνα (1835-1843/1843-1862, περίοδος απόλυτης και συνταγματικής μοναρχίας αντίστοιχα), στη διάρκεια των οποίων εγκρίθηκαν τα σχέδια για πολλές πόλεις και θεσμοθετήθηκε η οικιστική πολιτική για το σύνολο του κράτους.

Βασική πολεοδομική νομοθεσία 1833-1867

Θέμα

- Περί των ποινών των αστυνομικών παραβάσεων ως προς την δημοσίαν καθαριότητα, ως προς τα τρόφιμα, και τας οικοδομικές επιχειρήσεις
- Περί συστάσεως Γραφείου της Δημοσίου Οικονομίας παρά τη επί των Εσωτερικών Γραμματεία της Επικρατείας
- *Περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών (1835)*
- Περί διευθύνσεως των πολιτικών δημοσίων οικοδομών
- *Περί της εκτελέσεως του σχεδίου πόλεως Αθηνών*
- Περί προσθήκης εις το περί σχεδίου της πόλεως Αθηνών διάταγμα
- *Περί εφαρμογής των επί του σχεδίου της πόλεως Αθηνών διατάξεων και εις τα λοιπά μέρη του Βασιλείου*
- Περί αντικαταστάσεως του 3 και 4 αρθρ. του από 2 (14) Αυγούστου 1839 Β.Δ. περί του σχεδίου Ερμουπόλεως
- Περί κατεδαφίσεως επισφαλών οικοδομών
- Περί κατεδαφίσεως των επί παραβάσει της οικοδομικής γραμμής του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως τινός εγερθέντων οικοδομημάτων
- Περί πληρωμής των δημοσίων γηπέδων, εφ' ὧν οι κατέχοντες οικοδόμησαν
- Περί κατασκευής πεζοδρομίων, υπονόμων κ.λπ.
- Περί παραχωρήσεως δωρεάν εθνικού γηπέδου εις πάσαν πόλιν και κωμόπολιν προς ανέγερσιν λιθοκτίστου αγοράς εδωδίων
- Περί των επί εθνικής ή εκκλησιαστικής γης ανεγερθεισών οικοδομών
- Περί συνοικισμών
- Περί των αρμοδίων να χαρακτηρίσωσιν οικοδόμημά τι ως ετοιμόρροπον
- Περί εκτελέσεως των σχεδίων των πόλεων και κωμών του Βασιλείου (Ν. ΣΚΒ', 1867)

Θεσμικό πλαίσιο – Βασική πολεοδομική νομοθεσία (1/2)

- *Περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών (1835)*

Αποτέλεσε τη βάση της πολεοδομικής πολιτικής. Όρισε τις αρχές πολεοδομικού σχεδιασμού, οικοδομικούς και μορφολογικούς κανόνες και συστηματοποίησε τους βασικούς όρους για την οικοδόμηση. Έδινε οδηγίες για την ορθογώνια χάραξη του οδικού δικτύου, τον προσανατολισμό των οδών (υπό γωνία ως προς τα σημεία του ορίζοντα, ώστε όλα τα οικοδομήματα να ηλιάζονται), το ενδεδειγμένο πλάτος των δρόμων και των πλατειών

- *Περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών (1836)*

Αποτέλεσε έναν πρώιμο «κτηριοδομικό κανονισμό», ο οποίος όριζε τα σχετικά με το σχήμα των οικοπέδων, τα όρια αρτιότητας, τους αριθμούς ορόφων, τις μεσοτοιχίες, τους ειδικούς όρους σε κεντρικές πλατείες και βασικούς οδικούς άξονες. Ρύθμισε τα ζητήματα των οικοδομών στην ελληνική επικράτεια και στις περιοχές που εντάχθηκαν στον εθνικό κορμό το 1864 και το 1881 μέχρι τη θέσπιση του Ν. του 1923. Το Διάταγμα εισήγαγε το συνεχές οικοδομικό σύστημα: «όλαι αι οικίαι θέλουν σχηματίζει σειράν συνεχή και αδιάκοπον». Προέβλεπε διώροφες οικοδομές στις βασικές οδούς και πλατείες. Ένα από τα βασικά του στοιχεία ήταν η υποχρεωτική μεταρρύθμιση των ορίων των οικοπέδων, ώστε να αποκτήσουν ορθογώνιο σχήμα σε σχέση με τη ρυμοτομική γραμμή. Αν η τελευταία τέμνοντα τα οικόπεδα σχημάτιζε οξείες ή αμβλείες γωνίες, ο ιδιοκτήτης ήταν υποχρεωμένος να αλλάξει τα όρια, ώστε η οικοδομή που θα κτιζόταν να έχει ορθογώνιο σχήμα. Κάθε οικοδομή που παραβίαζε τον όρο θα κατεδαφιζόταν με έξοδα του ιδιοκτήτη. Αυτή η ρύθμιση, μαζί με την υποχρέωση εξασφάλισης των ορίων αρτιότητας, απαιτούσαν μια πρώιμη διαδικασία τακτοποίησης οικοπέδων.

Θεσμικό πλαίσιο – Βασική πολεοδομική νομοθεσία (2/2)

- *Περί εφαρμογής του από 9 Απριλ. 1836 Β.Δ. (περί σχεδίου Αθηνών) δι'όλας τας πόλεις (1842)*
- *Διάταγμα του 1842 για την Ερμούπολη*

Εισάγει τις έννοιες της τακτοποίησης και προσκύρωσης οικοπέδων, σε μια πρώτη διατύπωση αυτών που θεσπίστηκαν με τον περιώνυμο νόμο του 1923. Το οικόπεδο που δεν είχε τις προϋποθέσεις αρτιότητας έπρεπε να τακτοποιηθεί προκειμένου να γίνει άρτιο και οικοδομήσιμο ή, αν ήταν άρτιο, προκειμένου να αποκτήσει την κατάλληλη μορφή. Αν αυτό δεν ήταν δυνατό, τότε, προσκυρωνόταν υποχρεωτικά στα γειτονικά.

Στον αντίποδα: Διατάγματα για τοπικής σημασίας ρυθμίσεις

- Περί τροποποίησης της μεταξύ των εν Ναυπλίο οικιών Κουφάδου, Βουδούρη κ.λπ. διερχομένης οδού
- Περί ελαττώσεως του πλάτους δρομίσκου τινός εν Ερμούπολει
- Περί ρυθμίσεως γωνίας τινός εν Τριπόλει, κ.ά.

Διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων (1/2)

- Στο Διάταγμα του 1842 για την Ερμούπολη εμφανίζονται οι έννοιες της τακτοποίησης και προσκύρωσης οικοπέδων, σε μια πρώιμη διατύπωση αυτών που θεσπίστηκαν πολλές δεκαετίες αργότερα, με τον περιώνυμο νόμο του 1923. Το οικόπεδο που δεν είχε τις προϋποθέσεις αρτιότητας έπρεπε να τακτοποιηθεί προκειμένου να γίνει άρτιο και οικοδομήσιμο ή, αν ήταν άρτιο, προκειμένου να αποκτήσει την κατάλληλη μορφή. Αν αυτό δεν ήταν δυνατό, τότε, προσκυρωνόταν υποχρεωτικά στα γειτονικά.
- Η κτήση των κοινόχρηστων χώρων για τη διάνοιξη οδών ή πλατειών γινόταν με ένα και μοναδικό τρόπο, την αναγκαστική απαλλοτρίωση (ρυμοτόμησή) τους. Υπόχρεοι για αποζημίωση των ρυμοτομούμενων ήταν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες. Για την εκτίμηση και αποζημίωση των ρυμοτομούμενων εφαρμόστηκαν όσα θεσπίστηκαν για την εφαρμογή του σχεδίου της Αθήνας, με πρώτη επέκταση ισχύος στην Ερμούπολη και στη συνέχεια σε όλους τους οικισμούς. Σύμφωνα με το Διάταγμα για την Αθήνα η αποζημίωση των θιγομένων ιδιοκτητών από τη διάνοιξη ή την διαπλάτυνση δρόμου γινόταν από τους παρόδιους ιδιοκτήτες. Στην αποζημίωση για δημιουργία πλατειών συμμετείχε ο δήμος. Η ισχύς του συγκεκριμένου Διατάγματος επεκτάθηκε το 1867 σε όλες τις μικρές και μεγάλες πόλεις του βασιλείου. Η υποχρέωση των παρόδιων σε αποζημίωση ήταν απόλυτα δίκαιη: Η οδός αποτελώντας μέσο επικοινωνίας προσέδιδε αξία στα παρακείμενα οικόπεδα. Αυτή η αξία επιτυγχανόταν με τη θυσία των καταλαμβανόμενων από τη νέα οδό γηπέδων, και διαχρονική αρχή του δικαίου είναι ο ωφελούμενος από τη θυσία να πληρώνει τον ζημιωθέντα.

Διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων (2/2)

- Η απόκτηση των κοινωφελών χώρων για την οικοδόμηση κτηρίων δημόσιας χρήσης προέβλεπε επίσης ένα και μοναδικό τρόπο, την αναγκαστική απαλλοτρίωση (ρυμοτόμησή) τους. Υπόχρεο για την αποζημίωση των ιδιοκτησιών που απαλλοτριωνόταν ήταν σε αυτή την περίπτωση το δημόσιο.

Χρηματοδότηση

- Το παρόν εκπαιδευτικό υλικό έχει αναπτυχθεί στο πλαίσιο του εκπαιδευτικού έργου του διδάσκοντα.
- Το έργο «**Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα στο Πανεπιστήμιο Πατρών**» έχει χρηματοδοτήσει μόνο την αναδιαμόρφωση του εκπαιδευτικού υλικού.
- 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.



Σημείωμα Ιστορικού Εκδόσεων Έργου

Το παρόν έργο αποτελεί την έκδοση 1.0.



Σημείωμα Αναφοράς

Copyright Πανεπιστήμιο Πατρών, Δώρα Μονιούδη-Γαβαλά. «Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας. Η πρώτη πολεοδομική νομοθεσία του νέου ελληνικού κράτους». Έκδοση: 1.0. Πάτρα 2015. Διαθέσιμο από τη δικτυακή διεύθυνση: <https://eclass.upatras.gr/courses/CULTURE118>.



Σημείωμα Αδειοδότησης

Το παρόν υλικό διατίθεται με τους όρους της άδειας χρήσης Creative Commons Αναφορά, Μη Εμπορική Χρήση Παρόμοια Διανομή 4.0 [1] ή μεταγενέστερη, Διεθνής Έκδοση. Εξαιρούνται τα αυτοτελή έργα τρίτων π.χ. φωτογραφίες, διαγράμματα κ.λ.π., τα οποία εμπεριέχονται σε αυτό και τα οποία αναφέρονται μαζί με τους όρους χρήσης τους στο «Σημείωμα Χρήσης Έργων Τρίτων».



[1] <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Ως **Μη Εμπορική** ορίζεται η χρήση:

- που δεν περιλαμβάνει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό όφελος από την χρήση του έργου, για το διανομέα του έργου και αδειοδόχο
- που δεν περιλαμβάνει οικονομική συναλλαγή ως προϋπόθεση για τη χρήση ή πρόσβαση στο έργο
- που δεν προσπορίζει στο διανομέα του έργου και αδειοδόχο έμμεσο οικονομικό όφελος (π.χ. διαφημίσεις) από την προβολή του έργου σε διαδικτυακό τόπο

Ο δικαιούχος μπορεί να παρέχει στον αδειοδόχο ξεχωριστή άδεια να χρησιμοποιεί το έργο για εμπορική χρήση, εφόσον αυτό του ζητηθεί.



Διατήρηση Σημειωμάτων

Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή διασκευή του υλικού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει:

- το Σημείωμα Αναφοράς
- το Σημείωμα Αδειοδότησης
- τη δήλωση Διατήρησης Σημειωμάτων
- το Σημείωμα Χρήσης Έργων Τρίτων (εφόσον υπάρχει)

μαζί με τους συνοδευόμενους υπερσυνδέσμους.



Σημείωμα Χρήσης Έργων Τρίτων (1/2)

Αρχειακές πηγές:

- Γενικά Αρχεία του Κράτους /Κεντρική Υπηρεσία:
 - το Αρχείο Σχεδίων Πόλεων,
 - το Αρχείο της Γραμματείας/Υπουργείου επί των Εσωτερικών,
 - το Αρχείο της Γραμματείας/Υπουργείου επί των Οικονομικών,
 - το Αρχείο της Γραμματείας/Υπουργείου επί των Στρατιωτικών



Σημείωμα Χρήσης Έργων Τρίτων (2/2)

- Γενικά Αρχεία του Κράτους/Αρχεία νομών
- Αρχεία Υ.Π.Ε.Κ.Α.
- Αρχεία Δήμων, Πρακτικά δημοτικών συμβουλίων
- Αρχεία συμβολαιογράφων
- Εφημερίδες

