



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΠΑΤΡΩΝ
UNIVERSITY OF PATRAS

ΑΝΟΙΚΤΑ ακαδημαϊκά
μαθήματα ΠΠ

Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας

Ενότητα 7: Διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων.
Οικοδομικές άδειες και άδειες ευθυγραμμίας (19ος αι.)

Δώρα Μονιούδη-Γαβαλά

Σχολή Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων

Τμήμα Διαχείρισης Πολιτισμικού Περιβάλλοντος και
Νέων Τεχνολογιών

Διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων (1/3)

- Η εφαρμογή του σχεδίου απαιτούσε αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων.
- Η αποζημίωση των ρυμοτομούμενων (απαλλοτριωμένων) ιδιοκτησιών για την κτήση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων αποτέλεσε μεγάλο θέμα, που απασχόλησε για δεκαετίες τόσο την κεντρική διοίκηση και το Δήμο, όσο βέβαια και τους ιδιοκτήτες.
- Όσοι έχαναν την ιδιοκτησία τους για την οικοδόμηση δημόσιων κτηρίων αποζημιωνόταν από το δημόσιο.
- Όσοι έχαναν ολόκληρη την ιδιοκτησία τους ή τμήμα της για διάνοιξη ή διαπλάτυνση δρόμου θα έπρεπε να αποζημιωθούν από τους παρόδιους ιδιοκτήτες, ανάλογα με το μήκος του τελικού προσώπου των ιδιοκτησιών τους.
- Στις ιδιοκτησίες με πρόσωπο σε ευρείς δρόμους και πλατείες η ευθύνη αποζημίωσης από τους γείτονες περιοριζόταν σε πέντε και δέκα βασιλ. πήχεις αντίστοιχα, ενώ το υπόλοιπο μεσαίο τμήμα αποζημιωνόταν από το δήμο Β.Δ. 6 (18) Ιουλ. 1833, ΦΕΚ 26, 1865.

Τα τεκμήρια που ακολουθούν προέρχονται από το Αρχείο σχεδίων πόλεων, ΓΑΚ.

Πηγή: Δ. Μονιούδη-Γαβαλά, *Πολεοδομία στο ελληνικό κράτος 1833-1890*, Αργίτιο 2012.

Διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων (2/3)

- 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 (3/3)

- 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.

Τα τεκμήρια που ακολουθούν προέρχονται από το Αρχείο σχεδίων πόλεων, ΓΑΚ.

Πηγή: Δ. Μονιούδη-Γαβαλά, *Πολοδομία στο ελληνικό κράτος 1833-1890*, Αγρίνιο 2012.

Οι διαφάνειες 5,6,7 περιλαμβάνουν σχεδιαγράμματα που συνοδεύουν τις πράξεις ρυμοτόμησης ιδιοκτησιών.

Πράξεις ρυμοτόμησης ιδιοκτησιών (1/3)

Ανάκτορον

Απόστασμα.

Εν τῷ ἐπιπέδῳ τῆς ἐπιπέδου Ἀδωνίδου
κατὰ
τῆς ἀνάκτορου ἢ ἀνακτοροῦ ἢ ἀνακτοροῦ

ὁ πόριμος.

ΑΒ. περίμετρος τῆς αἰχμῆς μετὰ
ἀφαιρέσει ἀποστάσει ἐπιπέδου = 1120 ὄμ.

ΒΓΑ. ἀφαιρέσει ἀποστάσει ἐπιπέδου = 399 ὄμ.

ΕΖ. ἀφαιρέσει ἀποστάσει ἐπιπέδου = 540 ὄμ.

ὅτι ὄμ. 2038, 0 ὄμ.

Ἐπιπέδου 14: Ἀπόστα 1849
Ἀριθ: 2556.

Ἐπιπέδου 206
14 Ἀπόστα 1849

ὁ

ἀφαιρέσει τῆς ἀποστάσει Ἀδωνίδου
ὅτι 14, 22866

ἢ τῆς ἀποστάσει Ἀδωνίδου

3

Ἐν ἀποστάσει τῆς ἐπιπέδου 2539

Ἐπιπέδου τῆς ἀποστάσει τῆς ἐπιπέδου κατὰ
κατὰ ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει ἢ ἀποστάσει
τῆς ἀποστάσει κατὰ τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει
μετὰ τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει
ἀφαιρέσει ἀποστάσει ἐπιπέδου κατὰ τῆς
ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει.

ἢ ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει
τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει ἐπιπέδου.

ἐπιπέδου τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει ἐπιπέδου
ἐπιπέδου τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει ἐπιπέδου
ἐπιπέδου τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει ἐπιπέδου.

ἢ ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει
τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει ἐπιπέδου.

ἢ ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει
τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει ἐπιπέδου.

ἢ ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει
τῆς ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει ἐπιπέδου.

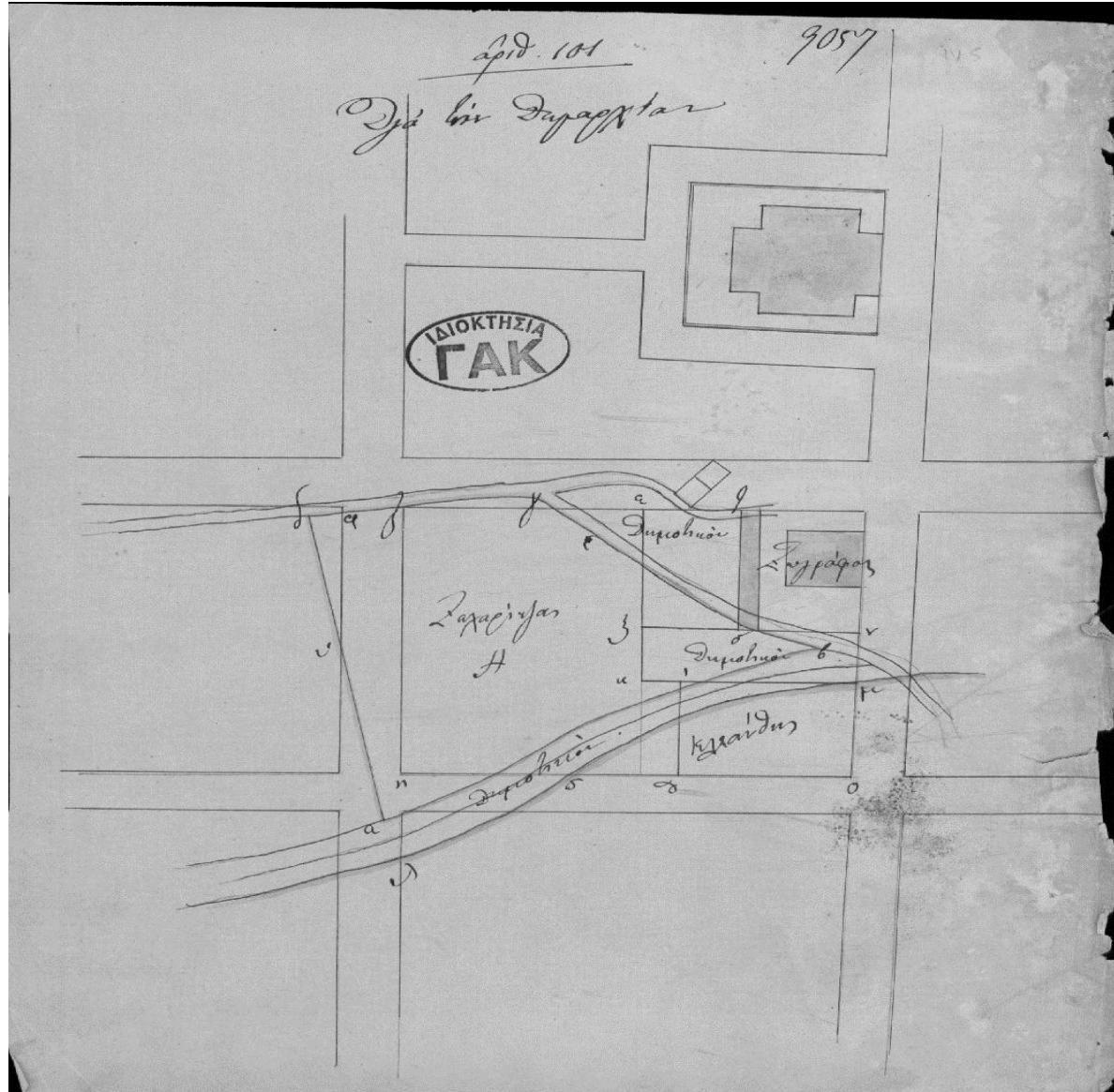
ὁ

ἀφαιρέσει τῆς ἀποστάσει Ἀδωνίδου

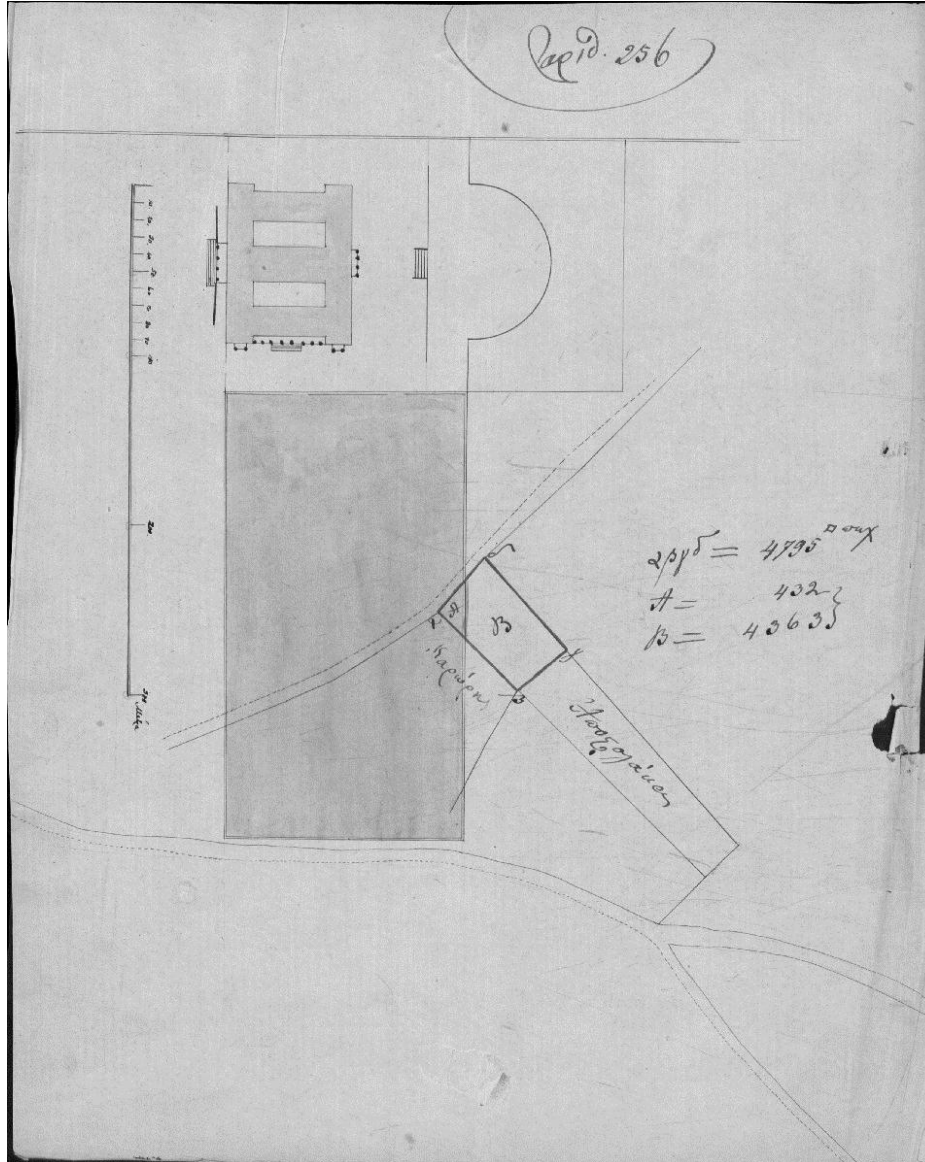
Ἐπιπέδου

ἢ ἀποστάσει τῆς ἀποστάσει
1848

Πράξεις ρυμοτόμησης ιδιοκτησιών (2/3)

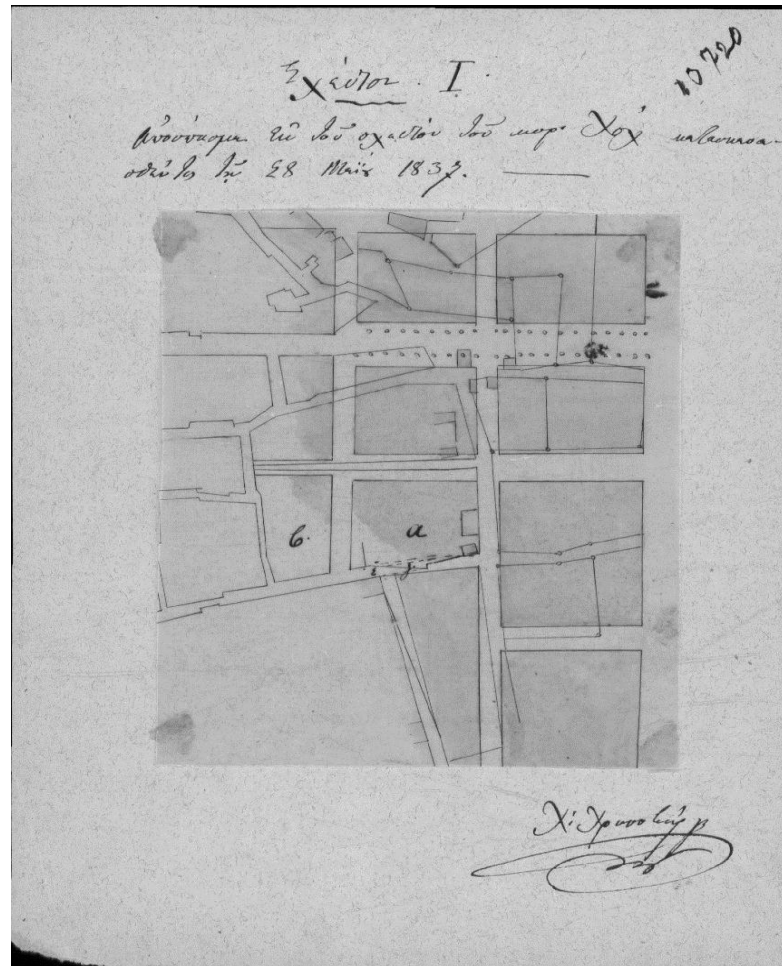


Πράξεις ρυμοτόμησης ιδιοκτησιών (3/3)



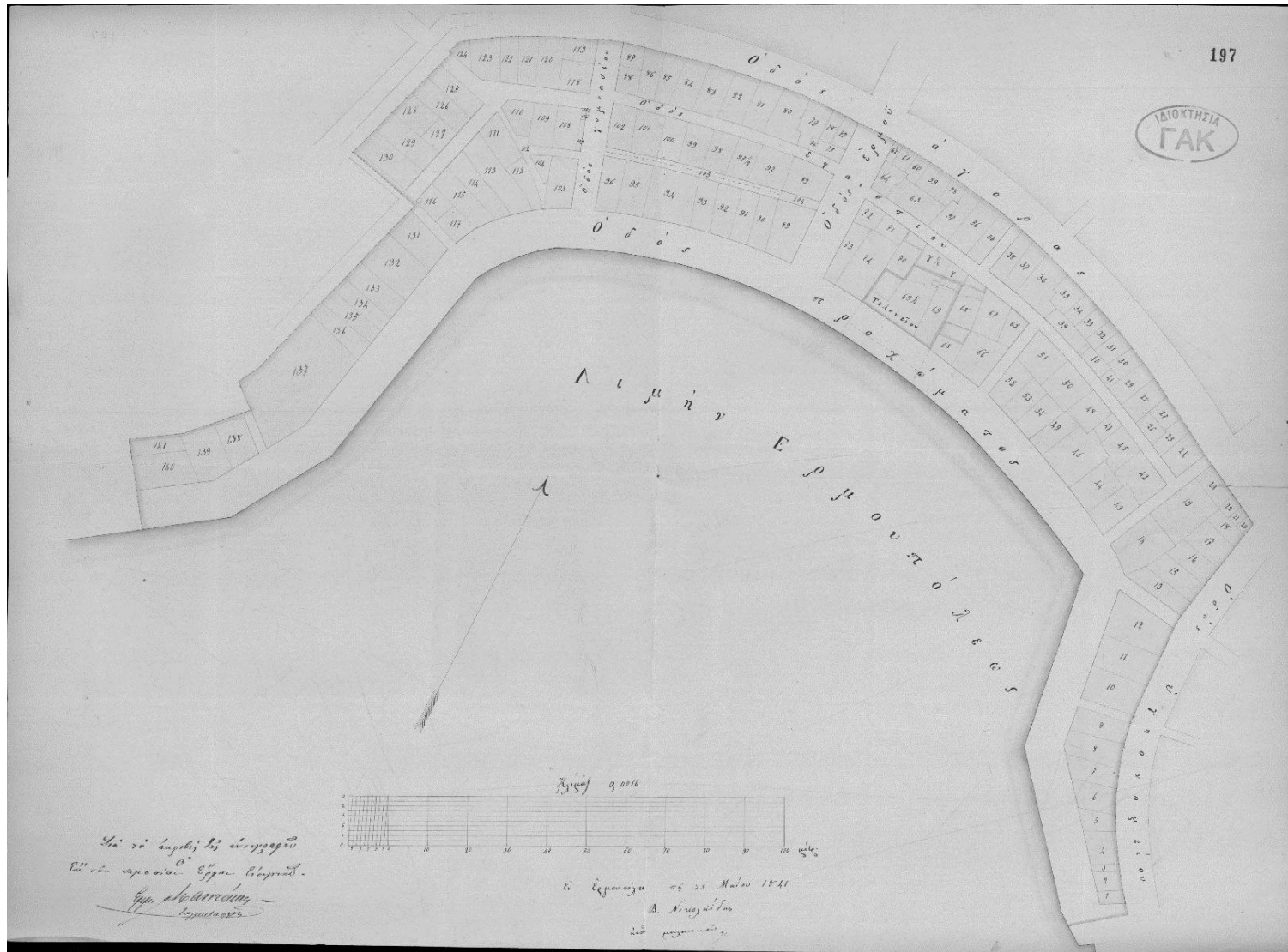
Οδός Ερμού

Απόσπασμα από το σχέδιο Hoch για το τμήμα της οδού Ερμού προς τη σημερινή πλατεία Συντάγματος. Είναι προφανής η διαφορά μεταξύ της υπάρχουσας κατάστασης και του νέου σχεδίου. Βρίσκεται στο Αρχείο σχεδίων πόλεων, ΓΑΚ. Πηγή: Δ. Μονιούδη-Γαβαλά, *Πολοδομία στο ελληνικό κράτος 1833-1890*, Αθήνα 2012.



Σχέδιο Ερμούπολης

Σχέδιο αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης στην Ερμούπολη

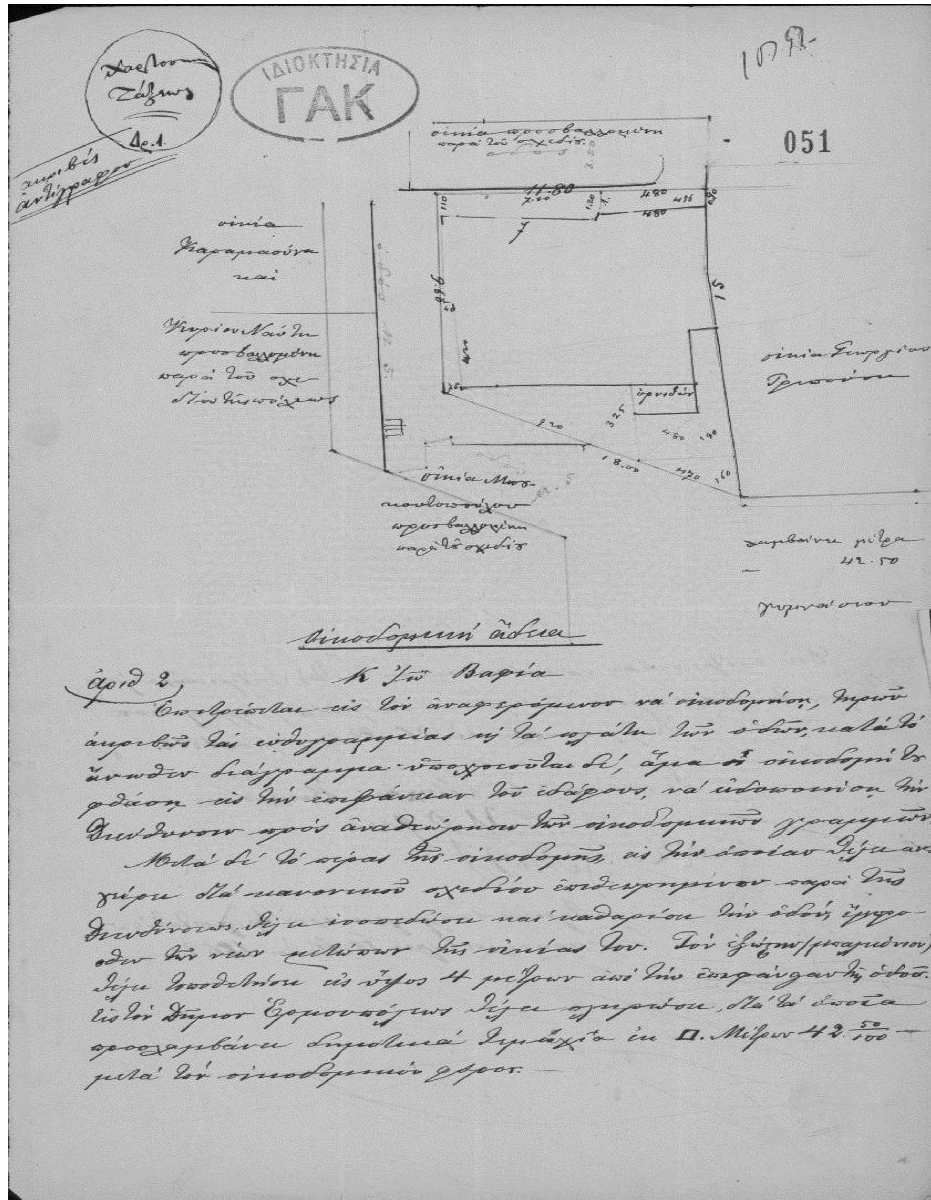


Οικοδομική Άδεια και Άδεια Ευθυγραμμίας ως Προϋποθέσεις Οικοδόμησης

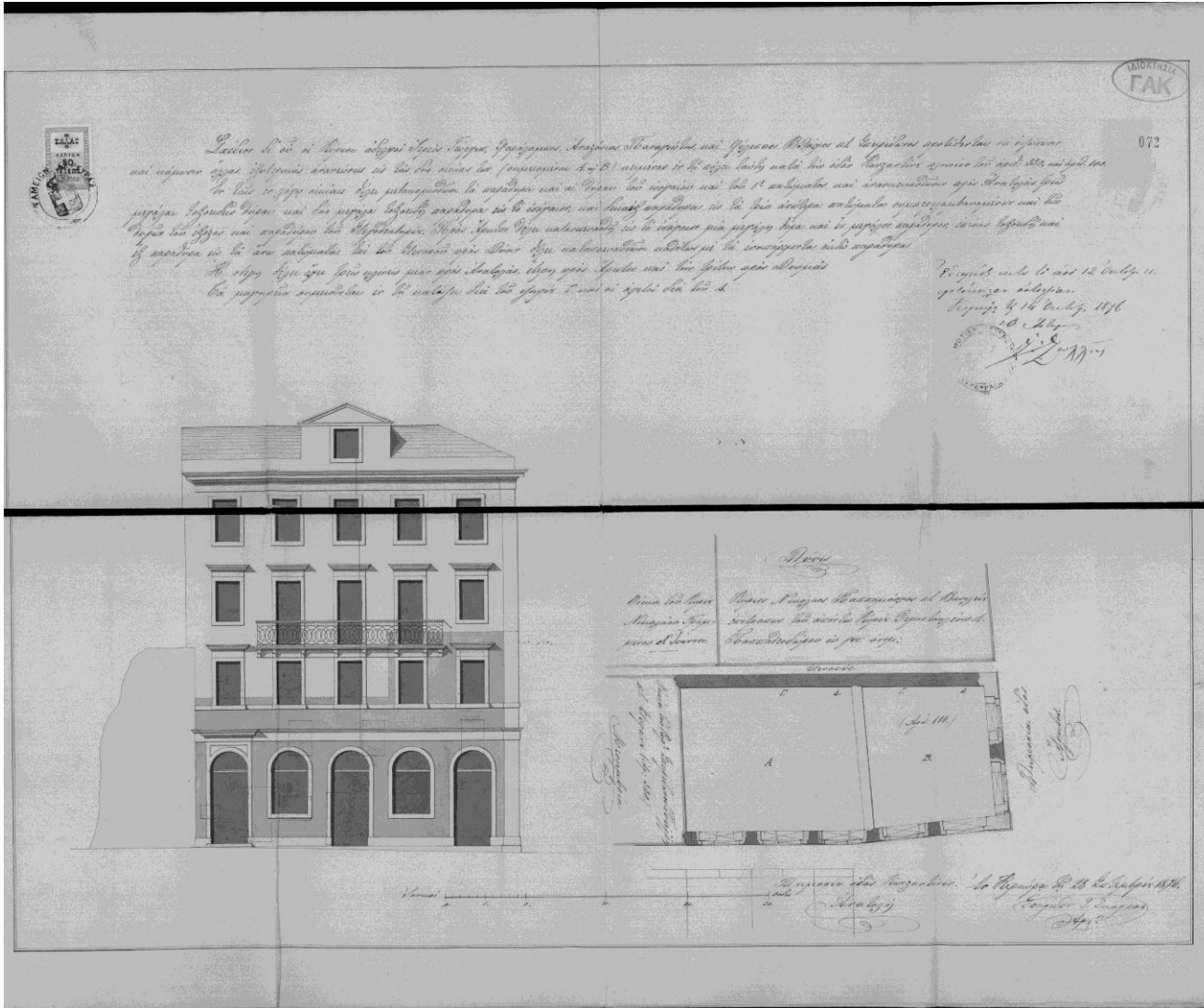
- Η διαμόρφωση του ορθογώνιου σχήματος των οικοπέδων και η τήρηση της ευθυγραμμίας του σχεδίου υπήρξαν οι βασικές προϋποθέσεις για τη χορήγηση της άδειας οικοδόμησης, με δευτερεύοντα τα ζητήματα της μορφής του κτηρίου. Τα έγγραφα των οικοδομικών αδειών δεσμεύουν τους ιδιοκτήτες να υλοποιήσουν ορθά τις οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, με βάση τις ρυθμίσεις του σχεδίου, αναφέροντας ότι η οικοδομή θα κατασκευαστεί με σχέδιο εγκεκριμένο.
- Οι οικοδομικές άδειες καθόριζαν τις οικοδομικές γραμμές, τη στάθμη της θύρας εισόδου στο ισόγειο και αποστάσεις από σταθερά σημεία του οικοδομικού τετραγώνου. Οι άδειες για οικοδομές στις πόλεις της παλαιάς Ελλάδας εστίαζαν κυρίως στην ορθή εφαρμογή του σχεδίου, αντίθετα από τις οικοδομικές άδειες των Επτανήσων, και ιδιαίτερα της Κέρκυρας, όπου δινόταν βαρύτητα στη μορφή και τα αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής.
- Στις διαφάνειες 12, 13 οικοδομικές άδειες Ερμούπολης, Κέρκυρας.
Είναι προφανής η διαφορά στα στοιχεία που περιλαμβάνουν.

Τα τεκμήρια που ακολουθούν προέρχονται από τα ΓΑΚ, Αρχείο σχεδίων πόλεων.

Οικοδομική Άδεια Ερμούπολης



Οικοδομική Άδεια Κέρκυρας



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. Διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων. Οικοδομικές άδειες και άδειες ευθυγραμμίας (19ος αι.)». 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

