

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΒΟΛΟΣ 2021

Δήλωση

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: 20/10/21

Όνοματεπώνυμο:

Υπογραφή:



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διπλωματική Εργασία

**«Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΘΕΣΜΙΚΑ
ΚΕΙΜΕΝΑ, ΕΦΑΡΜΟΓΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ»**

ΛΑΦΑΖΑΝΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Επιβλέποντες Καθηγητές

*Σαμαράς Νικόλαος
Λαλένης Κωνσταντίνος*

Βόλος 2021

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θεωρώ απαραίτητο να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στους επιβλέποντες καθηγητές μου οι οποίοι συνέβαλλαν καθοριστικά στην εκπόνηση αυτής της διπλωματικής εργασίας που πραγματεύεται ένα θέμα το οποίο απασχολεί πολλούς στον σύγχρονο κόσμο. Η συνεργασία με τον κ. Λαλένη αποτέλεσε το σημαντικό πρώτο έναυσμα για την υλοποίηση του παρόντος εγχειρήματος. Έπειτα από την αφυπηρέτηση του ανέλαβε με εξίσου μεγάλη προθυμία την επίσημη επίβλεψη ο κ. Σαμαράς, ενώ η εργασία ολοκληρώθηκε με την κοινή καθοδήγηση, ενθάρρυνση, εποικοδομητική κριτική, επίβλεψη και των δύο, που ήταν αρμονικότερη και πολύ χρήσιμη. Ευελπιστώ ότι η προσπάθεια αυτή θα αξιολογηθεί θετικά, κυρίως από τους καθηγητές και ύστερα από τους αναγνώστες προπτυχιακούς και μεταπτυχιακούς φοιτητές στους οποίους πρωτίστως απευθύνεται, φιλοδοξώντας αυτό το πόνημα να αποτελέσει βιβλίο αναφοράς (textbook) όχι μόνο κατά τη διάρκεια της ακαδημαϊκής τους θητείας, αλλά και ως «σύμβουλος» στη μετέπειτα επαγγελματική τους πορεία.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία επιδιώχθηκε να συγκεντρωθεί και οργανωθεί το σύνολο των πληροφοριών σχετικά με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στον Ελλαδικό και όχι μόνο χώρο.

Στο Κεφάλαιο 1, γίνεται μία προλογική ανάπτυξη σε σχέση με το τι θα ακολουθήσει.

Στο Κεφάλαιο 2, επιχειρείται μία βιβλιογραφική προσέγγιση όπου αναλύονται σχετικοί ορισμοί, η ιστορική εξέλιξη του φαινομένου στην Ελλάδα όπως επίσης και οι διάφορες μορφές του καθώς και οι λόγοι δημιουργίας και οι συνέπειες του.

Στο Κεφάλαιο 3, αναπτύσσεται μία συγκριτική ανάλυση της επικρατούσας αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα και σε διάφορες χώρες ανά την υφήλιο.

Στο Κεφάλαιο 4, η βιβλιογραφική αναφορά συμπληρώνεται με τις υφιστάμενες νομοθετικές διατάξεις.

Στο Κεφάλαιο 5, αναλύεται πραγματοποιηθείσα έρευνα μέσω ερωτηματολογίου, στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας, σχετικά με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης.

Τέλος, στο Κεφάλαιο 6, παρατέθηκαν συμπεράσματα και προτάσεις της παρούσας εργασίας καθώς και ζητήματα για μελλοντική περαιτέρω διερεύνηση.

ABSTRACT

The present thesis, deals with the phenomenon of illegal/informal construction in Greece and internationally.

In Chapter 1, there is the Introduction to the phenomenon of illegal/informal construction in Greece and internationally.

In Chapter 2, there is a bibliographical approach analysing the definition of illegal/informal construction, the historical evolution of the phenomenon in Greece, and the various forms of this phenomenon, the reasons for its creation and its consequences.

In Chapter 3, a comparative analysis is developed of the prevailing illegal/informal construction in Greece and in various countries around the world.

In Chapter 4, there is a description and analysis of the previous and the present legal framework regarding illegal construction.

In Chapter 5, there is the analysis of a questionnaire which was distributed and collected, related to the phenomenon of illegal/informal construction and the relative legal framework.

In conclusion, in Chapter 6, conclusions are expressed, stemming out of the bibliographical analysis, the implementation of the relative legal framework in Greece, and the analysis of the findings of the questionnaire which was distributed and collected.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|--|----|
| ΠΕΡΙΛΗΨΗ..... | 6 |
| ABSTRACT..... | 7 |
| ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ..... | 8 |
| ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ..... | 10 |
| ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ..... | 11 |
| ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ..... | 12 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ..... | 13 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ..... | 14 |
| 2.1 Βασικά Χαρακτηριστικά – Ορισμός..... | 14 |
| 2.2 Ιστορική Εξέλιξη στην Ελλάδα..... | 15 |
| 2.3 Οι διάφορες μορφές της αυθαίρετης δόμησης..... | 20 |
| 2.4 Οι λόγοι δημιουργίας και επέκτασης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης..... | 26 |
| 2.5 Οι συνέπειες του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης..... | 29 |
| 2.6 Ερευνητικά συμπεράσματα για την επικρατούσα αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα..... | 32 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΩΡΕΣ ΑΝΑ ΤΗΝ ΥΦΗΛΙΟ..... | 35 |
| 3.1 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στην Ιταλία..... | 35 |
| 3.2 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στις Η.Π.Α..... | 36 |
| 3.3 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στην Νότια Αφρική..... | 37 |
| 3.4 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στη Τουρκία..... | 39 |
| 3.5 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στη Σερβίας..... | 41 |
| 3.6 Συγκριτική ανάλυση διεθνών παραδειγμάτων σε σχέση με την επικρατούσα κατάσταση στον Ελλαδικό χώρο..... | 42 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ..... | 45 |
| 4.1 Γενικά Στοιχεία..... | 45 |
| 4.2 Νομοθετικό Διάταγμα της 17-7-1923/16-8-1923 - ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923: «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»..... | 46 |
| 4.3 Αναγκαστικός Νόμος 410 ΦΕΚ Α 110/16.5.1968: «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών»..... | 47 |
| 4.4 Νόμος 720 ΦΕΚ Α 297/6.10.1977: «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων, κτισμάτων επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Α. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων»..... | 48 |
| 4.5 Νόμος 1337 ΦΕΚ Α 33/14.3.1983: «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»..... | 48 |

| | |
|---|----|
| 4.6 Νόμος ν. 3212/2003: «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων»..... | 51 |
| 4.7 Νόμος 3843/2010 - ΦΕΚ 62/Α/28-4-2010: «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις.» | 51 |
| 4.8 Νόμος υπ' αριθ. 4014 ΦΕΚ Α'209/21.9.2011: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»..... | 53 |
| 4.9 Νόμος υπ' αριθ. 4178 ΦΕΚ Α'174/8.8.2013: «Αντιμετώπιση της Αυθαιρέτης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»..... | 55 |
| 4.10 Νόμος υπ' αριθ. 4495 ΦΕΚ Α' 167/03.11.2017: «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»..... | 57 |
| 4.11 Νόμος υπ' αριθ. 4759 ΦΕΚ 245/Α/9.12.2020: «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»..... | 60 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΕΡΕΥΝΑ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ | 62 |
| 5.1 Γενικά Στοιχεία | 62 |
| 5.2 Παρουσίαση Στοιχείων που προκύπτουν από την επεξεργασία των ερωτηματολογίων | 62 |
| 5.3 Παρουσίαση Στοιχείων που προκύπτουν από τις συνεντεύξεις | 78 |
| 5.4 Συμπεράσματα από την ερωτηματολογική διαδικασία..... | 79 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ | 82 |
| ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ | 86 |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ | 90 |

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

| | |
|---|----|
| Εικόνα 1: Παράνομη ανέγερση κατασκευής σε μπαλκόνι (Πηγή: Σαμαράς, 2008)..... | 19 |
| Εικόνα 2: Παράνομη αλλαγή χρήσης υπογείου (Πηγή: Σαμαράς, 2008)..... | 19 |
| Εικόνα 3: Παράνομες κατασκευές σε κοινής χρήσεως περιοχές και σε εμπρόσθια τμήματα (Πηγή: Σαμαράς, 2008)..... | 19 |
| Εικόνα 4: Αυθαίρετες κατασκευές κάτω από επικλινείς στέγες (Πηγή: Σαμαράς, 2008)..... | 19 |
| Εικόνα 5: Αστικός Ιστός Pacific Grove (Πηγή: https://www.google.com/maps/) | 37 |

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

| | |
|--|----|
| Σχήμα 1: Σχετική κατηγοριοποίηση βάσει του χαρακτήρα των κανόνων δικαίου που παραβιάζονται εξαιτίας της αυθαίρετης δόμησης (Ιδία Επεξεργασία) | 22 |
| Σχήμα 2: Υποκατηγορίες βάσει της εξελικτικής πορείας του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης (Ιδία Επεξεργασία)..... | 23 |
| Σχήμα 3: Γενικευμένη προσέγγιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης (Πηγή: ΕΣΔΟ, 2012) | 27 |
| Σχήμα 4: Αιτίες αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα (Ιδία Επεξεργασία) | 28 |
| Σχήμα 5: Συνέπειες του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης (Ιδία Επεξεργασία)..... | 31 |
| Σχήμα 6: Αυθαίρετη κατασκευή σύμφωνα με το ΝΟΚ (Ιδία Επεξεργασία)..... | 58 |
| Σχήμα 7: Αυθαίρετη κατασκευή βάσει ν. 4495/2017 (Ιδία Επεξεργασία)..... | 58 |
| Σχήμα 8: Αποτελέσματα Ερώτησης 1 (Ιδία Επεξεργασία) | 62 |
| Σχήμα 9: Αποτελέσματα Ερώτησης 1 (Ιδία Επεξεργασία) | 63 |
| Σχήμα 10: Αποτελέσματα Ερώτησης 3 (Ιδία Επεξεργασία) | 63 |
| Σχήμα 11: Αποτελέσματα Ερώτησης 4 (Ιδία Επεξεργασία) | 64 |
| Σχήμα 12: Αποτελέσματα Ερώτησης 5 (Ιδία Επεξεργασία) | 64 |
| Σχήμα 13: Αποτελέσματα Ερώτησης 8 (Ιδία Επεξεργασία) | 67 |
| Σχήμα 14: Αποτελέσματα Ερώτησης 9 (Ιδία Επεξεργασία) | 68 |
| Σχήμα 15: Αποτελέσματα Ερώτησης 10 (Ιδία Επεξεργασία) | 69 |
| Σχήμα 16: Αποτελέσματα Ερώτησης 11 (Ιδία Επεξεργασία) | 70 |
| Σχήμα 17: Αποτελέσματα Ερώτησης 12 (Ιδία Επεξεργασία) | 71 |
| Σχήμα 18: Αποτελέσματα Ερώτησης 13 (Ιδία Επεξεργασία) | 71 |
| Σχήμα 19: Αποτελέσματα Ερώτησης 14 “Ιδία Επεξεργασία” | 72 |
| Σχήμα 20: Αποτελέσματα Ερώτησης 15 (Ιδία Επεξεργασία) | 73 |
| Σχήμα 21: Αποτελέσματα Ερώτησης 16 (Ιδία Επεξεργασία) | 74 |
| Σχήμα 22: Αποτελέσματα Ερώτησης 17 (Ιδία Επεξεργασία)..... | 75 |
| Σχήμα 23: Αποτελέσματα Ερώτησης 19 (Ιδία Επεξεργασία)..... | 76 |

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

| | |
|--|----|
| Πίνακας 1: Οι τρεις γενικές κατηγορίες των μορφών της αυθαίρετης δόμησης..... | 20 |
| Πίνακας 2: Συμπεράσματα-αποτελέσματα της έρευνας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (2009) σχετιζόμενα με την αυθαίρετη δόμηση..... | 33 |
| Πίνακας 3: Αποτελέσματα-συμπεράσματα της έρευνας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (2009) σχετιζόμενα με το ζήτημα των ημιυπαίθριων χώρων | 34 |
| Πίνακας 4: Διαφοροποιήσεις στο συντελεστή δόμησης με τον Ν. 1337/1983 (Ιδία Επεξεργασία).... | 50 |
| Πίνακας 5: Τα δικαιολογητικά που απαιτούνταν για τη διαδικασία υπαγωγής στο νόμο 4014/2011 (Ιδία Επεξεργασία)..... | 54 |
| Πίνακας 6: Οι τιμολογιακές εκπτώσεις ανά ειδική κατηγορία του νόμου 4178/2013 (Ιδία Επεξεργασία) | 56 |
| Πίνακας 7: Οι κατηγορίες κατασκευών του ν. 4178/2013 (Ιδία Επεξεργασία)..... | 57 |
| Πίνακας 8: Οι πολεοδομικές παραβάσεις του νόμου 4495/2017..... | 59 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Κάθε χώρα γράφει την ιστορία της. Αυτή δημιουργείται αρχικά σε επίπεδο ατομικό, ενώ η σύσταση του κοινωνικού γίνεσθαι και η διαμόρφωση των ιστορικών δρώμενων έρχεται κατόπιν ομαδικής συνεργασίας μεταξύ των πολιτών που κατοικούν ή «μετοικούν» κάθε φορά στο τόπο-περιοχή διαμονής.

Η Ελλάδα, όντας αποπροσανατολισμένη από δύο Παγκόσμιους Πολέμους και έναν εμφύλιο, αποτελεί μια χώρα έντονα επηρεασμένη από εξωγενείς παράγοντες.

Σημαντικό ζήτημα που εμφανίσθηκε στην Ελλάδα, με ιδιαίτερο ρόλο στην ανασύνταξη της, ήταν η έννοια της ανοικοδόμησης. Ζήτημα δύσκολο, ζήτημα περίπλοκο. Ζήτημα που προκαλεί προβλήματα με την κοινωνία, με την πολιτεία, αλλά το πιο σημαντικό, προβλήματα με τον ίδιο τον άνθρωπο.

Μεταξύ των θεμάτων που άμεσα επηρεάζουν και ταλανίζουν την ανοικοδόμηση, την πολεοδόμηση αλλά και εν γένει την οργάνωση των πόλεων και των οικισμών αποτελεί η αυθαίρετη δόμηση. Ομολογουμένως τα τελευταία χρόνια το θέμα αυτό κατάφερε να καταλάβει κυρίαρχη θέση στο ενδιαφέρον για το οικονομικό και κοινωνικό παρόν, αλλά και στα νομοθετικά κείμενα που σχετίζονται με την αστική και περιφερειακή ανάπτυξη.

Σύμφωνα με τη Λεμπέση-Μπούτου (2011) σελ.7, «Αυθαίρετα είναι τα εξ' ολοκλήρου κτίσματα ή τμήμα κτίσματος που κατασκευάσθηκαν χωρίς άδεια οικοδομής, καθώς και αυθαίρετη θεωρείται η οποιαδήποτε διαφοροποίηση, κατά την κατασκευή ή μεταγενέστερα, στοιχείου ή στοιχείων της οικοδομικής άδειας».

Τέτοιου είδους κτίσματα, που δημιουργούνται δίχως οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση της, εγκυμονούν κινδύνους πρωτίστως για την ποιότητα και την καθημερινότητα ζωής των οικιστών. Ταυτοχρόνως όμως εμφανίζεται μία στέρηση για το κοινό που εμποδίζεται να προσεγγίσει ελεύθερα τους αιγιαλούς, τα δάση κ.λπ. Σύμφωνα με τον Πολύζο (2012), η αυθαίρετη δόμηση γενικότερα αποτελεί το φαινόμενο εκείνο που παρουσιάζει πτυχές κοινωνικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά έντονες.

Αποτελεί θεμελιώδη αλήθεια το γεγονός ότι η αυθαίρετη δόμηση δημιουργεί προβληματισμούς, εκτός από την ίδια την πολιτεία και σε ένα αξιοσημείωτο ποσοστό της ευρύτερης κοινωνικής γνώμης. Η αντίδραση ετούτη αποτελεί λογική απόρροια του ότι οι πολιτικές που έχουν παρθεί για την ευρύτερη αντιμετώπιση του φαινομένου δεν είχαν τα επιθυμητά αποτελέσματα (Potsiou & Ioannidis, 2006).

Έτσι, με αφορμή τα προαναφερθέντα χαρακτηριστικά επιχειρείται μια «ολιστική» κειμενική προσέγγιση στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, μια συνολική εξέταση των πτυχών της έννοιας, με ειδική αναφορά σε χαρακτηριστικά παραδείγματα, ώστε το θέμα να γίνει πιο εύκολα κατανοητό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1 Βασικά Χαρακτηριστικά – Ορισμός

Διαχρονικά ένα από τα σημαντικότερα χωρικά ζητήματα τα οποία σχετίζονται με τον Ελληνικό Αστικό Χώρο αποτελεί η έλλειψη συντονισμένου και ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Απόρροια της απουσίας αυτής αποτελεί άμεσα ή έμμεσα ένα έντονο χωρικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα μέσω της αυθαίρετης δόμησης.

Η ελληνική νομοθεσία διακατέχεται χαρακτηριστικά από μία αδιάκοπη ελαστικότητα, αφήνοντας το δικαίωμα σε αυτούς που τεχνηέντως επιθυμούν να καταλαμβάνουν χώρους, αλλοιώνοντας εν τέλει το αστικό περιβάλλον και υποβαθμίζοντας το τοπίο και την ίδια του την αρχιτεκτονική.

Το πρόβλημα αυτό είναι ξεκάθαρο, ξεπερνά τα όρια του αστικού χώρου, ο οποίος τις τελευταίες δεκαετίες έχει καταστεί υπερκορεσμένος τόσο πληθυσμιακά όσο και σε θέματα χωρικών αποθεμάτων.

Η κατάσταση εντείνει την επέκταση της αυθαίρετης δόμησης στις επαρχιακές περιοχές επιβαρύνοντας τις διαδικασίες και σε εκτός σχεδίου περιοχές. Τα ανεπαρκή θεσμικά εργαλεία, η έλλειψη συνεννόησης ή και ακόμα η έλλειψη πρόθεσης των αρμόδιων φορέων σε συνδυασμό με τον ελλιπή συντονισμό και τη νοοτροπία του "απαίδευτου" στο ζήτημα οδήγησε σ' ένα έντονο φαινόμενο άναρχης εξωαστικής διάχυσης.

Πρόκειται ουσιαστικά για εξάπλωση της οικιστικής χρήσης και διαφόρων άλλων λειτουργιών σε ένα περιβάλλον εξωοικιστικό στο οποίο και δημιουργείται ένας συνδυασμός αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών. Τούτο το φαινόμενο εγκυμονεί αρκετά μεγάλους κινδύνους για τους οποίους ακόμα δεν έχει βρεθεί κάποια αξιόλογη και αξιόπιστη μέθοδος περιορισμού του.

Προβληματισμούς προκαλεί η βιβλιογραφική προσέγγιση του θέματος. Κάποιοι ισχυρίζονται πως η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί μία μορφή εξαπάτησης ή και κατάληψης των αστικών περιοχών για στέγαση με γνώμονα το νόμο της δύναμης ή και τη δύναμη του ίδιου του νόμου (Abrams, 1964).

Κάποιοι άλλοι, βέβαια, θεωρούν το φαινόμενο αυτό ένα θετικό σενάριο αλλά και ως μία βέλτιστη λύση στο ζήτημα της στέγασης «φτωχών», κυρίως στις αναπτυσσόμενες χώρες (Turner, 1968). Εκτός από θετικό, κατά πολλούς η εμφάνιση αυθαιρεσιών στη δόμηση κρίνεται ως κάτι αναπόφευκτο μέσα από την ολιστική προσέγγιση της αστικής ανάπτυξης, ειδικά για τις χώρες με χαμηλά επίπεδα ανάπτυξης (Payne, 1977).

Ορισμένοι άλλοι το αντιμετωπίζουν ως την αιτία των πολλαπλών κοινωνικών και οικονομικών καταστάσεων των ανθρώπων που δεν βρίσκονται σε μία αξιόσεβαστη οικονομική κατάσταση (Uzin,

1996). Το γεγονός αυτό ίσως να οφείλεται και στις μεθοδολογίες αυτοβοήθειας που οδηγούν στο χτίσιμο οικιών από τους ίδιους.

Αν θα θέλαμε να εκφράσουμε την άτυπη πολεοδομική επέκταση των πόλεων ή ακόμα και την απόκτηση μίας ή περισσότερων οικιών, η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί τον τέλειο χαρακτηρισμό.

Σε ένα ευρύτερο πλαίσιο, κάθε κτίσμα το οποίο δεν έχει θεσμοθετηθεί από κάποια διάταξη νομοθετική, κάποιο κρατικό κανονισμό ή γενικά κάποια άλλη πράξη δικαίου που να τακτοποιεί και να ορίζει την ύπαρξη του κτίσματος, ορίζεται ως «αυθαίρετο κτίσμα»¹.

Ένας από τους σημαντικότερους λόγους που η άναρχη ή «παράνομη» αστική ανάπτυξη παρουσίασε έντονη αύξηση είναι το φαινόμενο της αστικοποίησης. Ουσιαστικά πρόκειται για την μαζική πληθυσμιακή και μεταναστευτική αύξηση κυρίως στα αστικά κέντρα. Κλασικά παραδείγματα εμφάνισης ή όξυνσης του φαινομένου αποτελούν οι χώρες της Νοτιο-Ανατολικής Ευρώπης, της Κεντρικής Ασίας και της Νότιας Ευρώπης.

Αντίστοιχα και η ελληνική πραγματικότητα είναι άρρηκτα συνδεδεμένη τόσο με την αστικοποίηση όσο και με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης.

2.2 Ιστορική Εξέλιξη στην Ελλάδα

Η πρώτη επίσημη καταγραφή της αυθαίρετης δόμησης στον ελλαδικό χώρο διαπιστώθηκε το έτος 1922, μετά την μικρασιατική καταστροφή, κατά το οποίο παρατηρήθηκε η μαζική μετανάστευση Ελλήνων από τη Μικρασία (Βασιλείου, 1924).

Στο δεύτερο μισό του προηγούμενου αιώνα παρατηρήθηκε μία εσωτερική μετανάστευση από αγροτικές περιοχές στις πόλεις. Μετά λοιπόν από το δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο έγινε αντιληπτή η συνεχής εγκατάλειψη χωριών και η εγκατάσταση γύρω από μεγάλες πόλεις. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη (Αλεξανδροπούλου κ.ά., 1999). Έτσι φτάσαμε στο σημείο να κάνουμε λόγο για το φαινόμενο της αστικοποίησης της αγροτικής γης.

Σημείο σταθμό αποτέλεσε το έτος 1923 κατά το οποίο θεσπίστηκε ο πρώτος νόμος περί στέγασης. Πρόκειται για μια πρώτη απόπειρα πολεοδομικής νομοθεσίας που έθεσε και την ανάγκη έκδοσης οικοδομικής άδειας. Το 1955 ο κυρίαρχος νόμος, όσο αφορά την αυθαίρετη δόμηση, θέσπισε την απαίτηση οικοδομικών αδειών πριν από την εκάστοτε μικρή ή μεγάλη κατασκευή (Βασιλείου, 1924).

Σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη συγκεντρώνεται η «Πρώτη Γενιά Άτυπων Οικισμών» η οποία εντείνεται και εκτονώνεται κατά τα έτη 1945 με 1955. Το φαινόμενο επιδεινώνεται περισσότερο μετά το 1960, όμως από το 1967 και ύστερα παρατηρείται μία σχετική μείωση έως και εκμηδένιση

¹ [Νόμος 4685/2020 - ΦΕΚ 92/Α/7-5-2020](#)

του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης λόγω της πολυτάραχης επταετούς περιόδου της δικτατορίας (Γιαννακούρου, 1999).

Η απόκτηση οικοδομικής άδειας κατά την επταετή αυτή περίοδο έγινε ένα «ζήτημα μονοήμερο», καθώς μετά την εφαρμογή ανάλογου σχετικού νόμου περί αυθαιρεσιών η κυβέρνηση μεταβίβαζε κάθε ευθύνη για την κατασκευή και την εποπτεία από τις δημόσιες αρχές στους υπεύθυνους ιδιώτες μηχανικούς και ιδιοκτήτες καθιστώντας τους υψηλά υπεύθυνους. Συνεπώς, τους καθιστά τους άμεσα συνδεδεμένους δέκτες ως προς την αυστηρή τιμωρία σε περίπτωση παραβιάσεων και τυχόν αυθαιρεσιών (Γκιζέλη, 1984).

Με τη Μεταπολίτευση το 1974, καταργήθηκε η προηγούμενη ελεγκτική διαδικασία και επανήλθε η εποπτεία στις δημόσιες αρχές. Μετά από την κρατική αυτή ελεγκτική «χαλάρωση» επέστρεψαν εμφανώς και οι αυθαίρετες κατασκευές (Αλεξανδροπούλου κ.ά., 1999).

Μέχρι και το 1974 σχεδόν το 45 % του πληθυσμού στην Αττική στεγαζόταν σε 150.000 αυθαίρετες κατοικίες. Το κράτος υποβλήθηκε στην διαδικασία να τις νομιμοποιήσει σταδιακά και τμηματικά. Η διαδικασία δεν τελεσφόρησε καθώς αντιμετώπισε πληθώρα προβλημάτων, αυτών που προκλήθηκαν λόγω δαπανηρότητας, αλλά και λόγω της χρονοτριβής της διαδικασίας τακτοποίησης (Γιαννακούρου, 1999). Έτσι, εφόσον οι δύο παράγοντες λειτούργησαν αποτρεπτικά, η αυθαίρετη δόμηση συνεχιζόταν να υφίσταται!

Ξεκινώντας την διαδικασία επέκτασης των ήδη υπάρχοντων αστικών σχεδίων επιτυγχάνεται και η νομιμοποίηση πολλών «πολεοδομικών κρουσμάτων» (Λεοντίδου, 1989). Έτσι, από το 1983 και έπειτα περίπου 60.000 ha γης έχουν τεθεί σε διαδικασία νομιμοποίησης.

Όσο αφορά την πρώτη γενιά αυθαιρεσιών των οικισμών θα μπορούσαμε να πούμε ότι το φαινόμενο αυτό εμφανίστηκε στην περιφέρεια μεγάλων πόλεων ή κοντά σε βιομηχανικές περιοχές αλλά και εντός παράκτιας ζώνης και σε περιοχές δίχως επισήμως αστικούς κανονισμούς προγραμματισμού (Μαρμαράς, 2002).

Η όξυνση του φαινομένου συνεχιζόταν και εμφανιζόταν κυρίως από φτωχούς και μειονότητες οι οποίες δεν διέθεταν την πρόσβαση σε στεγαστικές χρηματοδοτήσεις και έτσι δεν διέθεταν την ικανότητα να αγοράσουν διαμερίσματα εντός πόλεων ούτε να αγοράσουν και να αναπτύξουν κάποια κύρια οικοδομική ιδιοκτησία.

Επειδή δεν υπήρχε άλλη πολιτική κρατικής στέγασης, οι κατηγορίες αυτών των ανθρώπων μετοικούσαν περιφερειακά σε μικρά αγροτεμάχια των 150 με 200 m² που ήταν αφενός φθηνότερα, αφετέρου όμως εκτός σχεδίου. Έτσι προχωρούσαν σε αγορά νομίμως με συμβόλαια και καταχωρήσεις (Μαρμαράς, 2002).

Οι αυθαιρεσίες ωστόσο, παρά τα νόμιμα συμβόλαια, συνεχίζονταν, και ξεκινούσαν όταν ξεκινούσε και ίδια κατασκευή! Θα αναρωτιέται κανείς γιατί να υπήρχε αυτό το φαινόμενο. Αρχικά συνέβαινε καθώς η οικοδόμηση εντός τόσο μικρών αγροτεμαχίων εντός σχεδίου απαγορεύεται και έτσι ξεκινούσε η κατασκευή δίχως οικοδομική άδεια!

Ένα άλλο ερώτημα που εύλογα προκύπτει αφορά το λόγο διάθεσης τόσο μικρών τεμαχίων εκτός σχεδίου. Η απάντηση βρίσκεται στο γεγονός ότι οι επιχειρηματίες επένδυναν σε αγορά μεγάλων κομματιών αγροτικής γης σε χαμηλές τιμές και παράνομα τροποποιούσαν τη χρήση γης από γεωργική σε οικιστική, απλώς κατασκευάζοντας ορθογώνια οδικά δίκτυα μέσα σε αυτά!

Πρέπει να σημειώσουμε ότι ο κατακερματισμός γινόταν νόμιμα. Η πολιτεία σκοπεύοντας στον περιορισμό του προβλήματος προέβη στη νομιμοποίηση των δρόμων το 1978. Έτσι από εκεί και ύστερα όσοι υποθετικά και κυριολεκτικά θα έχτιζαν σε νομιμοποιημένες κατά περιορισμό περιοχές θα τιμωρούνταν εμφανώς, πάντα βάσει του επικρατούντος νομικού πλαισίου (Μαρμαράς, 2002).

Ωστόσο, ενώ θα μπορούσαμε να πούμε ότι ουσιαστικά η κυβέρνηση θέλησε να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της στέγασης μέσω των κανόνων της ελεύθερης αγοράς, δεν προέβλεψε καθόλου τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, τα επακόλουθα προβλήματα λόγω ελλείψεως εναλλακτικών πολιτικών στέγασης (Αλεξανδροπούλου κ.ά., 1999).

Με την αύξηση των αυθαιρεσιών των κτιρίων σε μια περιοχή αυξάνεται και η πολιτική εξουσία των ιδιοκτητών οι οποίοι άσκησαν έντονη πίεση στο κράτος για πιθανά σενάρια νομιμοποίησης. Από αυτήν την κατάσταση ουσιαστικά επωφελήθηκε εντόνως το κράτος διότι οι κατοικίες αυτοχρηματοδοτήθηκαν και έτσι δεν χρησιμοποιήθηκαν κρατικές χρηματοδοτήσεις.

Επακόλουθα το 1992 ψηφίστηκε νόμος με βάση τον οποίο απαγορεύονταν οι υποδιαιρέσεις σε αγροτεμάχια εκτάσεως μικρότερης των 0,4 ha. Αργότερα όμως εμφανίστηκαν νέες γενιές άτυπων οικισμών σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι εξοχικές κατοικίες, τα θέρετρα και οι δεύτερες κατοικίες, που εμφανίζονταν δίχως πρωτόκολλα οικοδομικών αδειών (Γιαννακούρου, 1999).

Η μη έκδοση οικοδομικών αδειών ίσως να οφείλεται στην έλλειψη κατευθυντήριας νομοθεσίας, αλλά και στην ύπαρξη «περίπλοκης γραφειοκρατίας» και στις εμφανείς δυσκολίες στις διοικητικές διαδικασίες. Επίσης θα μπορούσε να τεθεί το ζήτημα ότι οι βασικές αυθαιρεσίες προκύπτουν από το γεγονός ότι δεν υπήρχε κανένας νόμιμος τρόπος απόκτησης κτιριακών αδειών, καθώς λάμβαναν χώρα ποικίλες περιοριστικές σχεδιαστικές απαιτήσεις.

Με το νόμο 1337/1983² ξεκίνησε μία ευρύτερη προσπάθεια ενσωμάτωσης προαστιακών περιοχών στα επίσημα αστικά σχέδια και η οργάνωση των αστικών μονάδων και των γειτονιών, ώστε να καταστεί εφικτή η παροχή κοινωνικών και τεχνικών υποδομών.

Μέχρι και το 2003 υπήρξαν σημαντικοί περιορισμοί από τη νομοθεσία όσον αφορά τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας στους αυθαίρετους οικισμούς, με σημαντικότερο τον περιορισμό παροχής ηλεκτρικής ενέργειας. Όμως αυτό επιχειρήθηκε να αλλάξει με την θέσπιση του νόμου 3212/2003³ ο οποίος επέτρεπε παροχή σε περιπτώσεις οι οποίες βρίσκονταν σε υπό κατάρτιση αστικό σχέδιο, χωρίς όμως την επιθυμητή εφαρμογή.

Στις τελευταίες δεκαετίες έχουν αυξηθεί ιδιαίτερα οι αυθαιρεσίες σε κτήρια εντός αστικού ιστού που σχετίζονται με κατασκευαστικές μικροπαραβάσεις, όπως η δημιουργία μπαλκονιών και ημιυπαίθριων χώρων. Αυτές οι παραβάσεις εμφανίζονται παράνομα σε αύξηση ορόφων, σε αύξηση της κάλυψης ακόμη και αλλαγή της χρήσεως. Αυτό ίσως να οφείλεται στην υψηλή ζήτηση, αλλά και στο σενάριο μετατροπής των δεύτερων κατοικιών σε πρώτες (Αλεξανδροπούλου κ.ά., 1999).

Οπότε συνοψίζοντας θα μπορούσαμε να πούμε ότι, όσο αφορά την Ελλάδα πλέον, οι αυθαίρετοι οικισμοί στην πλειοψηφία τους δεν έχουν την μορφή slums και δεν προκαλούν έντονες διαμάχες ή διενέξεις με την πολιτεία. Εξάιρεση βέβαια αποτελούν ορισμένες περιπτώσεις που αφορούν οικισμούς Ρομά, όπως είναι για παράδειγμα το Δροσερό Ξάνθης και το Άλεν Κουγιού Κομοτηνής, όπου και επικρατούν φυλετικές διακρίσεις, διαμάχες και έντονα υποβαθμισμένο οικιστικό περιβάλλον.

Η πρώτη γενιά αυθαιρέτων, ωστόσο, αποτελούνταν κυρίως από παραγκουπόλεις προσφύγων και εσωτερικών μεταναστών από την ύπαιθρο στις πόλεις, γεγονός που περιορίστηκε σταδιακά. Σήμερα η μορφή των παραγκουπόλεων διατηρείται κατά κύριο λόγο σε οικισμούς Ρομά, όπως προαναφέρεται.

Κατά τα λοιπά, από τη δεύτερη γενιά αυθαιρέτων και μετά, η γη στον ελληνικό χώρο καθίσταται νόμιμα αποκτημένη, ενώ οι συνθήκες διαβίωσης σε αυτές τις παραβάσεις είναι πολύ καλές. Μπορούμε επίσης να πούμε ότι οι αυθαιρεσίες επεκτείνονται σε περιοχές παραθερισμού, στα προάστια των μεγάλων πόλεων και κυρίως σχετίζονται με κατοικίες δεύτερης χρήσης οι οποίες πολλές φορές μετατρέπονται στην πορεία σε πρώτες κατοικίες για τα νεότερα μέλη μίας οικογένειας.

Παρακάτω κάνουμε μια περιληπτική αναφορά όσο αφορά τις συχνότερες παρανομίες στην Ελλάδα του σήμερα. Ερχόμαστε αντιμέτωποι με:

- παραβάσεις των διατάξεων όσο αφορά τους υπαίθριους και ημιυπαίθριους χώρους,

² [Νόμος 1337/1983](#)

³ [Νόμος 3212/2003](#)

- παραβάσεις που σχετίζονται με το συντελεστή δόμησης
- παραβάσεις που σχετίζονται με την εκμετάλλευση των ελεύθερων χώρων που προκύπτουν κάτω από επικλινείς στέγες των κτηρίων
- παραβάσεις λόγω αλλαγής χρήσης υπογείων ή θέσεων στάθμευσης
- παράνομες κατασκευές σε εμπρόσθια τμήματα ή στις κοινής χρήσης περιοχές του αγροτεμάχου



Εικόνα 1: Παράνομη ανέγερση κατασκευής σε μπαλκόνι (Πηγή: Σαμαράς, 2008)



Εικόνα 2: Παράνομη αλλαγή χρήσης υπογείου (Πηγή: Σαμαράς, 2008)



Εικόνα 3: Παράνομες κατασκευές σε κοινής χρήσεως περιοχές και σε εμπρόσθια τμήματα (Πηγή: Σαμαράς, 2008)



Εικόνα 4: Αυθαίρετες κατασκευές κάτω από επικλινείς στέγες (Πηγή: Σαμαράς, 2008)

Σήμερα η πολιτεία μετά το νόμο 2742/1999⁴ συνεχίζει την προσπάθεια να εκπληρώσει το χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Αυτή η προσπάθεια εδώ και χρόνια δυσκολεύεται να υλοποιηθεί για διάφορους λόγους, (ηθικοί, εσκεμμένες πολιτικές αντιμετώπισης κ.α.). Η απουσία λήψης γνήσιων μέτρων αντιμετώπισης υποδεικνύει από την μία αδυναμία και απο την άλλη έλλειψη πρωτοβουλιών της πολιτείας, ώστε να μπορέσει να καθορίσει μια άκρως ειδική πολιτική για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης διαχείρισης γης και της αυθαίρετης δόμησης.

⁴ [Νόμος 2742/1999](#)

2.3 Οι διάφορες μορφές της αυθαίρετης δόμησης

Όπως αναφέρεται και στην Εισαγωγή, η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα πολυσύνθετο πρόβλημα, το οποίο έχει άμεση σύνδεση με παράγοντες τόσο κοινωνικούς και οικονομικούς όσο και με περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς.

Κατ' επέκταση, η ποικιλομορφία των παραγόντων που συντελούν στο φαινόμενο ευθύνεται και για την εμφάνιση δομικών διαφορών στα αυθαίρετα ανά την επικράτεια.

Οι επικρατέστερες από αυτές τις διαφορές έχουν άμεση σχέση με το είδος της κατασκευής, τα κίνητρα και τις προθέσεις από τις οποίες «γεννήθηκε» μία αυθαιρεσία, καθώς επίσης και με την περιοχή και τα χαρακτηριστικά της, εντοπισμού του θεμελιώδους ετούτου του προβλήματος (Τελιανίδου, 2010).

Παρακάτω προβάλλεται ένας πίνακας στον οποίο αναφέρονται οι τρεις γενικές κατηγορίες των μορφών της αυθαίρετης δόμησης βάσει κάποιων θεμελιωδών χαρακτηριστικών.

Πίνακας 1: Οι τρεις γενικές κατηγορίες των μορφών της αυθαίρετης δόμησης (Ιδία Επεξεργασία)

| 1 ^η Κατηγορία | 2 ^η Κατηγορία | 3 ^η Κατηγορία |
|---|---|--|
| Αυθαίρετες κατοικίες που δημιουργούνται από τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα και είναι διεσπαρμένες σε όλη την ελληνική επικράτεια, είτε σε μεγάλη εγγύτητα με τις πόλεις, είτε σε πρώην αστικές περιοχές. | Αυθαίρετα πολυτελή εξοχικά ή διαφορετικά δεύτερες κατοικίες, και βρίσκονται συνήθως σε παράκτιες περιοχές και σε απομακρυσμένες αγροτικές εκτάσεις. | Παράνομες επιχειρήσεις του πρωτογενούς τομέα (πχ. αγροτικά κτίρια), του δευτερογενούς τομέα (πχ. μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις) καθώς και του τριτογενούς τομέα (υποδομές τουρισμού σε όλη τη χώρα). |

Στη συνέχεια εικονίζονται κάποιες αντιθέσεις ανάμεσα σε γειτονίες με πλούσιες βίλες και παράγκες. Η συγκεκριμένη δόμηση πολύ δύσκολα δύναται να ξανασχεδιαστεί ώστε να αποκτήσει τις βασικές υποδομές της χωρίς κάποια δραστική παρέμβαση στις ιδιοκτησίες και στα υπάρχοντα κτήρια – η τρίτη εικόνα δείχνει την περιοχή των Νέων Λιοσίων (Αθήνα) το 1993 (Γεωργοπούλου & Ιωάννου, 2005, Μαντούβαλου & Μπαλλά, 2005).



*Πηγή: Γεωργοπούλου & Ιωάννου, 2005,
Μαντούβαλου & Μπαλλά, 2005*



*Πηγή: Γεωργοπούλου & Ιωάννου, 2005,
Μαντούβαλου & Μπαλλά, 2005*



*Πηγή: Γεωργοπούλου & Ιωάννου, 2005,
Μαντούβαλου & Μπαλλά, 2005*



*Πηγή: Γεωργοπούλου & Ιωάννου, 2005,
Μαντούβαλου & Μπαλλά, 2005*



Πηγή:

<https://www.naxospress.gr/artthro/politiki/aythaireta-stin-makroniso-oyte-ena-oyte-dyo-alla-22>



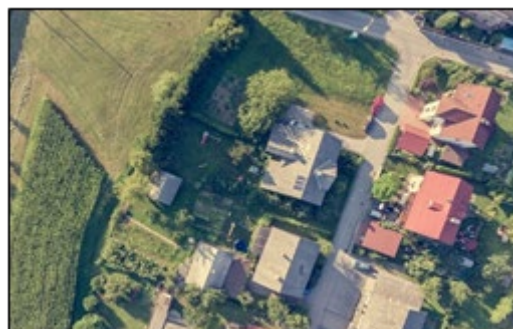
Πηγή:

<https://www.libre.gr/tag/%CE%B1%CF%85%CE%B8%CE%B1%CE%AF%CF%81%CE%B5%CF%84%CE%B1/>



Πηγή:

<https://www.kathimerini.gr/society/561092020/kamia-paratasi-gia-aythaireta/>



Πηγή: [https://www.ergon-](https://www.ergon-consultants.gr/2020/04/25/paratash-prothesmias-taktopoihshs-aythaireton/)

[consultants.gr/2020/04/25/paratash-prothesmias-taktopoihshs-aythaireton/](https://www.ergon-consultants.gr/2020/04/25/paratash-prothesmias-taktopoihshs-aythaireton/)

Σύμφωνα με τον Σαμαρά (2008), βάσει του χαρακτήρα των κανόνων δικαίου που παραβιάζονται μέσω της αυθαίρετης δόμησης, η σχετική κατηγοριοποίηση αφορά:

- Αυθαίρετα που αντιτίθενται στους κτιριοδομικούς κανονισμούς.

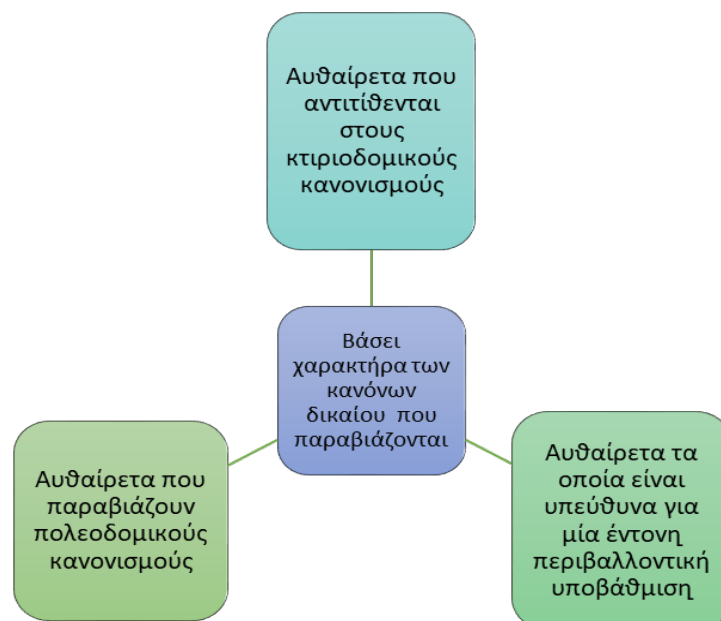
Πρόκειται για κάποιο τμήμα κτηριακής εγκατάστασης ή κατασκευής εν γένει το οποίο παραβιάζει συγκεκριμένους όρους του Γ.Ο.Κ, όπως το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ή τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Κάποια παραδείγματα αφορούν παραβιάσεις σε οικοδομικά υλικά, σε χώρους υγιεινής, στο μέγεθος ενός μπαλκονιού κλπ. (Καραμήτσιου, 2010).

- Αυθαίρετα τα οποία είναι υπεύθυνα για μία έντονη περιβαλλοντική υποβάθμιση.

Σε αυτή την κατηγορία εντάσσονται εκείνα τα αυθαίρετα τα οποία έχουν ανεγερθεί καταπατώντας παράκτιες ζώνες, εκτάσεις δασικές, χώρους αρχαιολογικούς, δημόσια κτήματα, ποτάμια ή ρέματα, βιοτόπους κλπ. (Ζιώγας, 2008).

- Αυθαίρετα που παραβιάζουν πολεοδομικούς κανονισμούς.

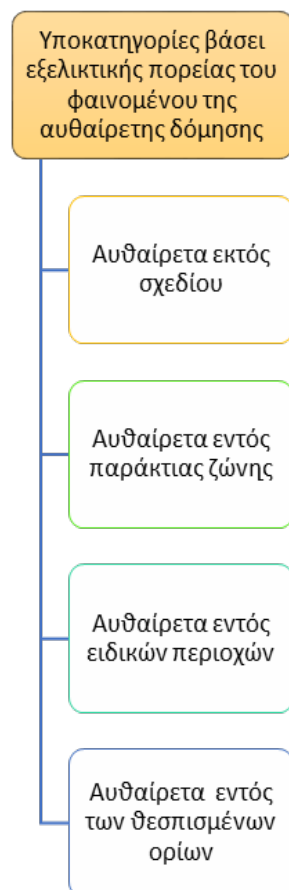
Σε αυτή την κατηγορία υπολογίζονται εκείνες οι κατασκευές οι οποίες δημιουργήθηκαν χωρίς προηγουμένως να έχει εκδοθεί κάποια σχετική οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση της, ή και ακόμη κατασκευές οι οποίες δεν συμβαδίζουν με τους γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η μη νόμιμη αύξηση της ποσοστιαίας κάλυψης, καταλήγοντας σε μία τυπική παρέκκλιση από τα επιτρεπόμενα όρια. Αυτή η παράβαση αποτελεί υπέρβαση των οικοδομικών και ρυμοτομικών προτύπων του συντελεστή δόμησης (σ.δ.).



Σχήμα 1: Σχετική κατηγοριοποίηση βάσει του χαρακτήρα των κανόνων δικαίου που παραβιάζονται εξαιτίας της αυθαίρετης δόμησης (Ίδια Επεξεργασία)

Εξίσου σημαντική κρίνεται και μια κατηγοριοποίηση των μορφών, με ειδικό κριτήριο την περιοχή - τοποθεσία όπου εξελίσσεται το φαινόμενο. Εν προκειμένω διακρίνονται οι εξής κατηγορίες:

- Αυθαίρετα εκτός σχεδίου, δηλαδή έξω από τα επίσημα όρια των πόλεων ή σε περιοχές εντός ζωνών επιρροής των πόλεων ή σε περιοχές εξαιρέτου φυσικού κάλλους.
- Αυθαίρετα εντός παράκτιας ζώνης, καθώς νομικά αυτές οι περιοχές αποτελούν δημόσιο προς χρήση χώρο (Ζαχαράκης κ.ά., 2005).
- Αυθαίρετα τα οποία λαμβάνουν χώρα εντός ειδικών περιοχών όπως είναι οι βιομηχανικές και οι δασικές εκτάσεις (Σαμαράς, 2008).
- Αυθαίρετα τα οποία εκτείνονται σε κατοικίες ή κτίρια εντός των θεσπισμένων ορίων βάσει πολεοδομικών σχεδίων ή αυθαίρετα ίδιας ιδιότητας εντός οικισμών.



Σχήμα 2: Υποκατηγορίες βάσει της εξελικτικής πορείας του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης (Ιδία Επεξεργασία)

Εν τέλει θα μπορούσαμε να αναφέρουμε ένα ακόμη από τα σενάρια αυθαιρεσιών που η ελληνική επικράτεια έρχεται αντιμέτωπη. Αυτό των αυθαιρεσιών σε δημόσια ιδιοκτησία. Σε αυτήν την κατηγορία εντάσσονται εκείνες οι αυθαιρεσίες οι οποίες εκτελούνται σε δημόσιες εκτάσεις ή σε εν γένει δημόσια περιουσία, είτε από το ίδιο το δημόσιο είτε από ενοικιαστές – ιδιοκτήτες. Η κατηγορία αυτή αποτελείται από τις εξής επιμέρους κατηγορίες αυθαιρεσιών:

- Αυθαιρεσίες από τις Δημόσιες αρχές.
- Αυθαίρετα σε παράκτιες περιοχές.
- Αυθαίρετη δόμηση σε ανοιχτούς δημόσιους χώρους.
- Αυθαιρεσίες σε δημόσια κτίρια και εκτάσεις οι οποίες έχουν ενοικιαστεί σε ιδιώτες.

Αυθαιρεσίες από τις Δημόσιες αρχές: Το κράτος ως κατασκευαστής και διαχειριστής μπορεί να διαπράξει παράνομες δραστηριότητες είτε επιτυγχάνοντας την δημιουργία συμμαχιών με συμφέροντα ιδιωτικά που ανοίγουν τον δρόμο για τη νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών τους είτε με το να αναπτύσσει το ίδιο την αυθαίρετη δόμηση, έχοντας την δυνατότητα επίσης να παρεκκλίνει ακόμη και από τους κτηριοδομικούς κανονισμούς.

Παρακάτω εικονίζονται δύο περιπτώσεις κατά τις οποίες παραβιάζονται εμφανώς οι κτηριοδομικοί και πολεοδομικοί κανόνες, αλλά εικονίζονται και παράνομες αλλαγές χρήσεων γης. Από τα αριστερά φαίνεται το Ολυμπιακό χωριό το οποίο δεν δημιουργήθηκε βάσει των κανονισμών των χρήσεων γης και δεξιά εύκολα φαίνεται μία τυπική ανάπτυξη εμπορικής δραστηριότητας στο εθνικό αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος.



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008

Αυθαίρετα σε παράκτιες περιοχές. Τα κτήρια τα οποία βρίσκονται στην ελάχιστη απόσταση από τις ακτές, θεωρούνται παράνομα και πρέπει να κατεδαφιστούν. Αν και η εφαρμογή του νόμου θεωρείται και είναι υποχρεωτική, οι δημόσιες αρχές για κάποιο λόγο δείχνουν απρόθυμες να προχωρήσουν σε κατεδαφίσεις. Αυτό μπορεί να συμβαίνει για ποικίλους λόγους, είτε φοβούμενες τον κοινωνικό και πολιτικό αντίκτυπο είτε γιατί δεν διαθέτουν τις απαραίτητες χρηματοδοτήσεις για να καταστούν εφικτές οι κατεδαφίσεις. Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζονται κάποιες περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης στην παράκτια ζώνη.



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008

Αυθαίρετη δόμηση σε ανοιχτούς δημόσιους χώρους. Η αυθαιρεσία στη κατηγορία αυτή έχει να κάνει με ανοιχτούς κοινόχρηστους χώρους. Σε πολλές περιπτώσεις οι δημόσιοι αυτοί χώροι «συντηρούνται» από σφετεριστές, λόγω των ειδικών οικονομικών συμφωνιών με τις δημόσιες αρχές, παρά το γεγονός ότι έρχονται σε αντίθεση με τους πολεοδομικούς κανονισμούς. Στη εικόνα που ακολουθεί φαίνεται το εστιατόριο «Αίγλη» στο πάρκο του Ζαπτείου (Αθήνα) και η δημοτική τουριστική υπηρεσία η οποία βρίσκεται μέσα σε πλατεία χωρίς να διαθέτει πολεοδομική άδεια (Dimopoulou & Zentelis, 2008).



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008

Αυθαιρεσίες σε δημόσια κτήρια και εκτάσεις οι οποίες έχουν ενοικιαστεί σε ιδιώτες. Δημόσια ακίνητα συχνά ενοικιάζονται σε ιδιώτες προς εκμετάλλευση, αλλά πλέον αποτελεί κοινή πρακτική τα ακίνητα αυτά να υπόκεινται σε αυθαιρεσίες από τους ενοικιαστές, με παράνομες επεκτάσεις, αλλαγές στις χρήσεις γης, καταπατήσεις ελεύθερων χώρων, εμποδίζοντας πολλές φορές τους πολίτες να έχουν πρόσβαση στις παραλίες και σε άλλους κοινόχρηστους χώρους και υπηρεσίες. Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνονται περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης σε ενοικιαζόμενο δημόσιο χώρο σε προνομιάς περιοχές (Dimopoulou & Zentelis, 2008).



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008

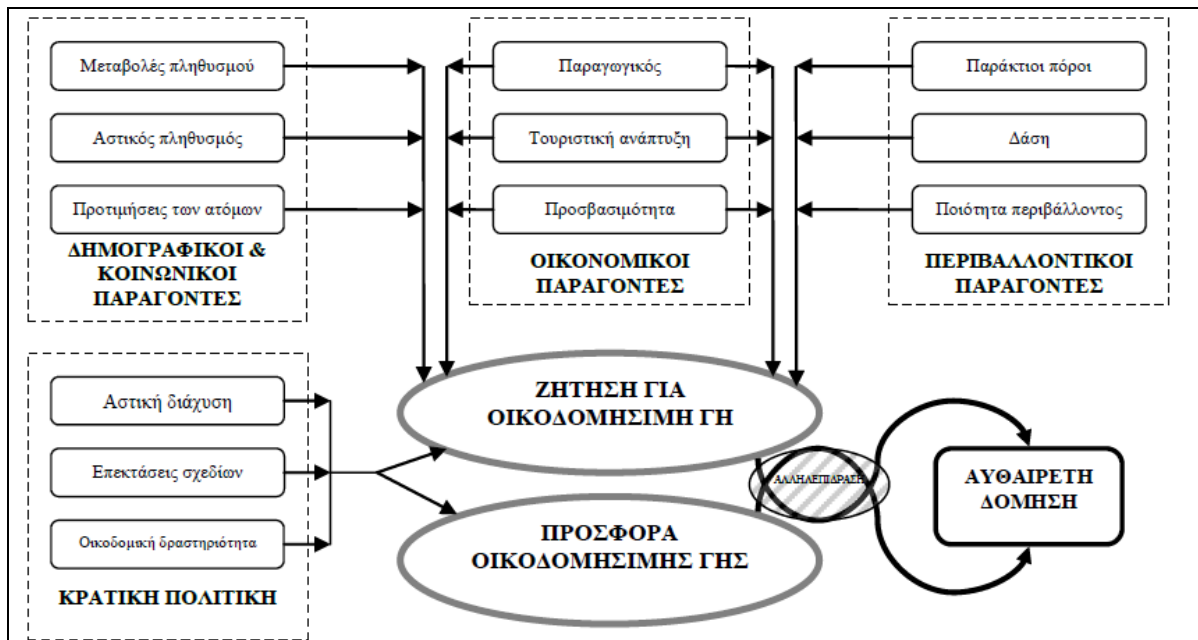
Ειδικές περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται περιπτώσεις κατά τις οποίες το δημόσιο τροποποιεί παράνομα τις χρήσεις γης δημοσίων κτηρίων. Χαρακτηριστική αποτελεί η περίπτωση μετατροπής του ισόγειου χώρου σε «αυθαίρετο» κέντρο αναψυχής.



Πηγή: Dimopoulou & Zentelis, 2008

2.4 Οι λόγοι δημιουργίας και επέκτασης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης

Οι βασικότεροι παράγοντες – κλείδες που συνήθως διέπουν χαρακτηριστικά τα αυθαίρετα αφορούν προβλήματα και λεπτομέρειες που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό, την ποιότητα των κατασκευών και το μέγεθος και το είδος αυτών. Επίσης κάποιιοι από τους παράγοντες σχετίζονται με θέματα ελλείψεων υποδομών και σχετικών υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, καθώς επίσης και με θέματα που αφορούν την απουσία κανονισμών περί χρήσεων γης.



Σχήμα 3: Γενικευμένη προσέγγιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης (Πηγή: ΕΣΔΟ, 2012) Σεραφεΐμ Πολύζος, Τσιώτας Δημήτριος. ISBN: 978-960-9510-05-09 σελ 327

Οι ξεπερασμένοι κανονισμοί και τεχνικοί περιορισμοί του περιφερειακού σχεδιασμού αποτελούν μία από τις κύριες αιτίες όξυνσης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Επίσης, μία άλλη κύρια αιτία για τα ελληνικά δεδομένα αποτελεί η νομοθεσία περι αυθαιρέτων. Ενώ πρόκειται για μια ιδιαίτερος λεπτομερή και πλήρη νομοθεσία, κατορθώνει να αυτοαναιρείται με διάφορες εξαιρέσεις ή παρεκκλίσεις, οι οποίες μπαίνουν εμπόδιο σε άλλους νόμους και είναι πολύ δύσκολο να τους παρακολουθήσει κανείς. Ταυτόχρονα υπάρχει σοβαρό πρόβλημα στην εφαρμογή της, γεγονός που την καθιστά ανίσχυρη.

Από την άλλη, σήμερα, θα μπορούσαμε να προσθέσουμε ότι η έλλειψη χρηματοδοτικών μηχανισμών για οικονομική στέγαση, το ειδικό ιστορικό, οι πολιτικές κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες επιτείνουν την ανάπτυξη του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης.

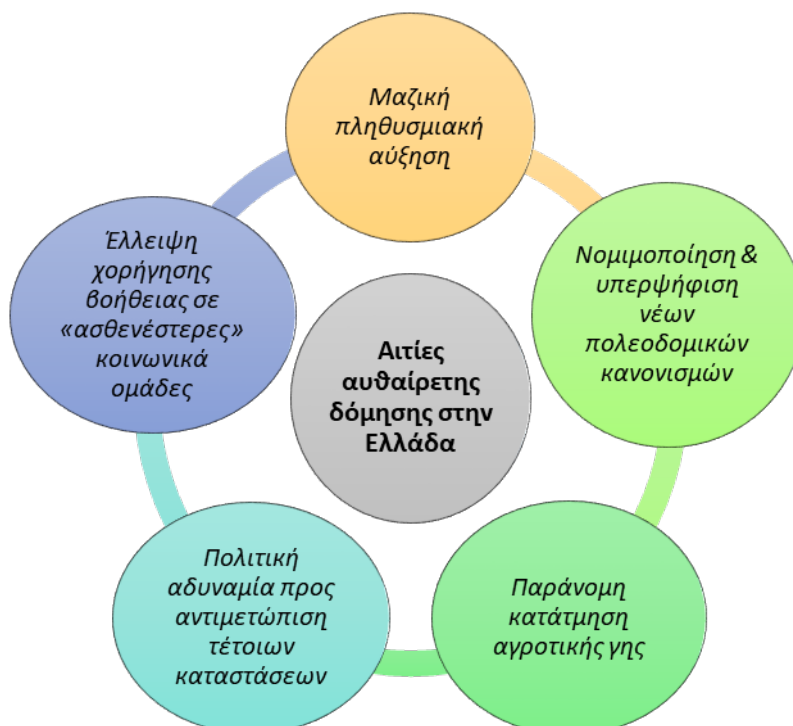
Μία ακόμη αιτία αποτελεί η αναποτελεσματική, ξεπερασμένη και περίπλοκη διοικητική δομή σε θέματα διαχείρισης της γης, καθώς επίσης και η έλλειψη πληροφοριών, όπως και η τεράστια γραφειοκρατία και οι ανεπαρκείς, χρονοβόροι και αντιφατικοί μηχανισμοί για νομιμοποίηση σε περιπτώσεις αυθαιρέτων οικισμών. Η πολιτική αδιαφορία και απροθυμία για την αντιμετώπιση των καταστάσεων αυτών επιδεινώνει σημαντικά το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης (Μαντούβαλου κ.ά., 2005).

Για τη διόρθωση των ανωτέρω απαιτείται ενδυνάμωση των δημόσιων φορέων μέσω των νομικών πλαισίων. Στη συνέχεια αυτό που θα πρέπει να θεσπιστεί είναι η διαφύλαξη του συμφέροντος των φτωχών και η ενίσχυση των κοινωνιών στοχεύοντας στην βέλτιστη λήψη ενός ρόλου πιο ενεργού και στην άκρως συνειδητή συμβολή ως προς την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης (Μαντούβαλου κ.ά., 2005).

Κατά γενική ομολογία θα μπορούσε να ειπωθεί ότι οι κραυγαλέες περιπτώσεις αιτιών περί ύπαρξης αυθαίρετης δόμησης στον Ελλαδικό χώρο αποτελούν:

- Η μαζική πληθυσμιακή αύξηση, είτε λόγω του φαινομένου της αστικοποίησης – εξαιτίας των ποικίλων πολιτικών, ιστορικών, οικονομικών και κοινωνικών συνθηκών - είτε λόγω της ύπαρξης του φαινομένου μετακίνησης και εγκατάστασης των μεταναστευτικών ρευμάτων, ειδικά τα τελευταία χρόνια.
- Η νομιμοποίηση και υπερψήφιση νέων διαφορετικής νοοτροπίας κανονισμών πολεοδομικού σχεδιασμού, οι οποίοι διαρκώς αναιρούν τους εφαρμοζόμενους περιορισμούς.
- Η συνεχής παράνομη κατάτμηση της αγροτικής γής.
- Η ύπαρξη πολιτικής αδυναμίας προς αντιμετώπιση τέτοιων καταστάσεων, καθώς επίσης και η καθιέρωση ενός αντιφατικού, σε αρκετές περιπτώσεις, νομικού πλαισίου για τη διαχείριση της γης.
- Η έλλειψη χορήγησης βοήθειας σε «ασθενέστερες» κοινωνικά ομάδες, η φτώχεια, καθώς επίσης η ανεπάρκεια πολιτικής στέγασης, με αποτέλεσμα η εδραίωση νέων «πρόσκαιρων - φθηνών» λύσεων να καθίσταται η επικρατέστερη τάση προς πραγματοποίηση.

Επιπροσθέτως, η τάση για μείωση του υψηλού θεωρητικού και πρακτικού κόστους ενός ιδανικού κτηρίου στα αστικά κέντρα, όχι μόνο δεν αμβλύνει το φαινόμενο αυθαιρεσιών, αλλά αντίθετα το ενδυναμώνει. Οπότε αξίζει να υλοποιηθούν πρακτικές πολιτικές και μία άκρως αποτελεσματική νομοθεσία, μέσω της οποίας η έννοια της αυθαίρετης δόμησης να αρχίζει τουλάχιστον να μειώνεται, αν όχι να σταματήσει.



Σχήμα 4: Αιτίες αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα (Ιδία Επεξεργασία)

2.5 Οι συνέπειες του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης

Η ύπαρξη, η διατήρηση και πολύ περισσότερο η εντατικοποίηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης αυξάνει τις αρνητικές συνέπειες τόσο στο αστικό όσο και στο ευρύτερο περιβάλλον (Ioanidis et al., 2008, Zegarac, 1999).

Οι συνέπειες για το κράτος αφορούν την απώλεια κρατικών εσόδων μέσω φορολογίας και τελών άδειας οικοδομής. Το κράτος ενδέχεται να μην μπορέσει να ωφεληθεί μέρος της προστιθέμενης αξίας γης στην περίπτωση που επέλθει νομιμοποίηση ή παρέχονται οι κατάλληλες υποδομές και υπηρεσίες. Κατ' αυτόν τον τρόπο χάνονται ποικίλα έσοδα από πιθανές συναλλαγές καθώς αυτές δεν μπορούν να γίνουν σε αυθαίρετα κτίρια (Polyzos et al., 2007).

Από την άλλη το κράτος επενδύει επιπλέον κεφάλαια για ανάπτυξη δικτύων κοινής ωφέλειας και οδικών δικτύων μετά τη νομιμοποίηση. Επιπλέον δημιουργείται κοινωνική διχογνωμία κατά την οποία οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων πιστεύουν ότι το κράτος είναι άδικο λόγω ανεπαρκούς κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, ενώ οι υπόλοιποι θεωρούν ότι είναι άδικο διότι δεν τιμωρεί τους παράνομους (Rojas et al., 2007).

Αντίστοιχα, οι συνέπειες για τον ιδιοκτήτη ποικίλουν και διαφοροποιούνται σε μέγιστο βαθμό. Εξαιτίας της υψηλής και έντονης ζήτησης γης οι ιδιοκτήτες καταφεύγουν συχνά σε κακές οικονομικά επενδύσεις άρα επενδύουν σε προβληματικές ιδιοκτησίες, οι οποίες με τη σειρά τους δεν μπορούν αναπτυχθούν περαιτέρω ούτε να μεταβιβαστούν στην αγορά γης (Polyzos et al., 2007).

Οπότε συνοψίζοντας θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι **βασικότερες συνέπειες** που εμφανίζονται είναι οι εξής:

- Μείωση εσόδων κράτους και τοπικής αυτοδιοίκησης, μιας και οι παράνομες κατοικίες δεν είναι επίσημα καταχωρημένες, δεν φορολογούνται αλλά παράλληλα απαιτούν «νομίμως» την παροχή βιώσιμων υποδομών και υπηρεσιών (Polyzos et al., 2007).
- Ύπαρξη δόμησης σε περιοχές δημόσιου συμφέροντος και ανθυγιεινών οικισμών χωρίς ύδρευση, ρεύμα ή αποχετευτικό σύστημα (Rojas et al., 2007).
- Καταπάτηση της αγροτικής γης στις περιοχές εγγύτητας με τις πόλεις (περιαστικός χώρος) (Polyzos et al., 2007).
- Ελλοχεύει ο κίνδυνος να προκληθούν σοβαρές κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες στους ιδιοκτήτες, όπως είναι τα υψηλά πρόστιμα ακόμα και οι κατεδαφίσεις (Μαντούβαλου κ.ά., 2005).
- Ελλοχεύει ο κίνδυνος να προκληθούν σοβαρές συνέπειες στην οικονομία κάθε κράτους και στη αγορά ακινήτων (Rojas et al., 2007).
- Ελλοχεύει ο κίνδυνος να προκληθεί όξυνση του φαινομένου της παράνομης αγοροπωλησίας ακινήτων, καθώς οι αυθαίρετες οικοδομές δεν δύνανται να μεταβιβαστούν ή να

υποθηκευτούν. Οπότε υπάρχει μία γενικευμένη πιθανή δυνητική αύξηση της διαφθοράς (Polyzos et al., 2007).

- Σε μία ολιστική προσέγγιση εάν και εφόσον η αυθαίρετη δόμηση εκτείνεται σε μία διευρυμένη κλίμακα, υπάρχει η πιθανότητα να αυξηθούν οι συνέπειες ως προς το φυσικό περιβάλλον μέσω της υποβάθμισης και της φθοράς των υπάρχοντων φυσικών πόρων (Rojas et al., 2007).

Συνέπειες του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης

Μείωση των κρατικών εσόδων και τοπικών αυτοδιοικήσεων

Υπαρξη δόμησης σε περιοχές δημόσιου συμφέροντος

Καταπάτηση της αγροτικής γης

Κίνδυνος πρόκλησης σοβαρών & επίπονων κοινωνικών και οικονομικών συνεπειών στους ιδιοκτήτες

Κίνδυνος πρόκλησης σοβαρών & επίπονων συνεπειών στην οικονομία κάθε κράτους και στη αγορά ακινήτων

Κίνδυνος όξυνσης του φαινομένου της παράνομης αγοροπωλησίας ακινήτων

Πιθανότητα αύξησης των συνεπειών ως προς το φυσικό περιβάλλον μέσω της υποβάθμισης και της φθοράς των υπάρχοντων φυσικών πόρων

Σχήμα 5: Συνέπειες του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης (Ιδία Επεξεργασία)

2.6 Ερευνητικά συμπεράσματα για την επικρατούσα αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα

Οι διάφοροι τύποι αυθαιρεσιών στην Ελλάδα διαφέρουν όπως προαναφέρθηκε από μονοκατοικίες έως και πολυώροφα κτίρια. Επιπλέον αυθαιρεσίες παρατηρούνται σε ζώνες βιομηχανικού χαρακτήρα, σε αγροτικές περιοχές, σε παραθαλάσσιες και τουριστικού τύπου περιοχές, αλλά ακόμα και σε δασικές περιοχές.

Όπως επίσης αναφέρθηκε προηγουμένως αισθητές είναι και οι παρανομίες σε αστικό επίπεδο οι οποίες εμφανίζονται και σε περιοχές με εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Αυτό συμβαίνει εξαιτίας των υπαρχουσών υπερβάσεων των πολεοδομικών διατάξεων και κανονισμών περί χρήσεων γης.

Σημείο ενδιαφέροντος αποτελεί η διαχρονική εξέλιξη της χωρικής κατανομής του φαινομένου, η οποία έως ένα ποσοστό καταδεικνύει το αυθαίρετο ως προς τη μορφή και τη σκοπιμότητα αυτού (Polyzos & Minetos, 2007).

Μέχρι στιγμής οι εφαρμοζόμενες για τις αυθαίρετες κατασκευές νομοθετικές πολιτικές χαρακτηρίζονται από μεγάλη ασυναρτησία, κάνοντας έτσι την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα ένα ζήτημα αρκετά πολύπλοκο. Οι αυθαιρεσίες εν γένει φέρουν διακριτά χαρακτηριστικά και συνδέονται με διαφορετικούς πληθυσμούς, οι οποίοι παρουσιάζουν ποικιλία τόσο σε κοινωνικό όσο και σε οικονομικό επίπεδο.

Το ΤΕΕ (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος) θέλοντας να συγκεκριμενοποιήσει κάποια στοιχεία που αφορούν την αυθαίρετη δόμηση, πραγματοποίησε σε συνεργασία με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών μία τυπική εφ' όλης της ύλης δημοσκόπηση στο θέμα αυτό. Έχοντας τα δεδομένα αυτής της έρευνας αλλά και τα δεδομένα διπλωματικής εργασίας της Καραμήτσιου Δ., 2010, στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, καταλήγουμε στα παρακάτω συμπεράσματα.

Στην έρευνα δόθηκε ιδιαίτερη σημασία στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, καθώς επίσης και στους ημιυπαίθριους χώρους σε όλη την έκταση της ελληνικής επικράτειας. Η συγκεκριμένη έρευνα διενεργήθηκε τηλεφωνικά από το Τμήμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθήνας, σε 1.056 πολίτες από τις 20 – 27/03/2009. Βασικό χαρακτηριστικό αποτελεί ότι οι πολίτες επιλέχθηκαν βάσει κριτηρίων επιστημονικών πάντα σχετιζόμενων με τα δημογραφικά στοιχεία, το γνωστικό επίπεδο, την εκάστοτε οικονομική κατάσταση καθώς επίσης και την τυπική απασχόληση των πολιτών.

Αν και διανύοντας το έτος 2021 η έρευνα εύλογα θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ότι είναι σχετικά παλιά, είναι πολύ σημαντικό να αναφερθούν και να αξιολογηθούν πλήρως τα ερευνητικά αποτελέσματα, καθώς αν και έχουν περάσει 12 χρόνια, η επικρατούσα κατάσταση δεν φαίνεται να μεταβλήθηκε και πολύ.

Τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης έρευνας ποικίλουν, αλλά κατά κύριο λόγο κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες. Αυτά που αναφέρονται στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα και αυτά που αναφέρονται στο ζήτημα των ημιυπαίθριων χώρων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται όλα εκείνα τα συμπεράσματα – αποτελέσματα τα οποία είναι άμεσα σχετιζόμενα με την αυθαίρετη δόμηση.

Πίνακας 2: Συμπεράσματα-αποτελέσματα της έρευνας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (2009) σχετιζόμενα με την αυθαίρετη δόμηση (Ιδία Επεξεργασία)

| Ποσοστό ερωτηθέντων (%) | → | Συμπέρασμα |
|--------------------------------|----------|---|
| 66,67% | → | Ιδανικότερη εποχή οικοδόμησης αυθαίρετου θεωρείται η προεκλογική περίοδος. |
| 75% | → | Κύριος υπεύθυνος για την αυθαίρετη δόμηση είναι οι κυβερνήσεις & οι πολίτες. |
| 30,4% | → | Αποκλειστικός υπαίτιος είναι το κράτος. |
| 2,5% | → | Μερικός υπαίτιος είναι οι κατασκευαστές. |
| 64,6% | → | Η εκ των υστέρων νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών αποτελεί ένα μέτρο ευνοϊκό για την αυθαιρεσία και την ενθάρρυνση των πολιτών για ανέγερση νέων αυθαιρέτων. |
| 40,5% | → | Το καταλληλότερο μέτρο για την πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί η αυστηρότερη εφαρμογή της νομοθεσίας κατά τη διάρκεια έκδοσης οικοδομικών αδειών και οι συνεχείς έλεγχοι δόμησης. |
| 66,67% | → | Άμεση κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών σε δασικές περιοχές, παραλίες, αρχαιολογικούς χώρους και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. |
| 53,4% | → | Άμεση κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών των βιομηχανιών, των βιοτεχνιών και οποιασδήποτε άλλης επιχειρηματικής δραστηριότητας. |
| 50% | → | Οι ποινές που σχετίζονται με την αυθαίρετη δόμηση πρέπει να διαφοροποιούνται βάσει της τοποθεσίας της αυθαίρετης κατασκευής. |
| 50% | → | Δεν πρέπει να υπάρχουν διαφοροποιήσεις στις ποινές σχετικά με το αν αυτές προορίζονται για πρώτη ή για δεύτερη κατοικία. |

Παρακάτω ακολουθεί ακόμη ένας πίνακας αναφορικά με τα αποτελέσματα-συμπεράσματα της δεύτερης κατηγορίας, δηλαδή αναφορικά με το ζήτημα των ημιυπαίθριων χώρων.

Πίνακας 3: Αποτελέσματα-συμπεράσματα της έρευνας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (2009) σχετιζόμενα με το ζήτημα των ημιυπαίθριων χώρων (Ιδία Επεξεργασία)

| Ποσοστιαίο αποτέλεσμα (%) | → | Συμπέρασμα |
|---|----------|--|
| 50% | → | Οποιαδήποτε κίνηση τακτοποίησης ή νομιμοποίησης των κλειστών ημιυπαίθριων χώρων θεωρείται ως προεκλογική παροχή |
| 43,3% | → | Δεν είναι διατεθειμένοι ('σίγουρα όχι' και 'μάλλον όχι') να πληρώσουν ένα ποσοστό της τάξης του 10 – 20% επί της αντικειμενικής αξίας του ημιυπαίθριου χώρου προκειμένου να νομιμοποιηθεί. |
| 63,5% | → | Τάσσονται υπέρ της επιβολής τέλους τακτοποίησης / νομιμοποίησης έως 1.900 ευρώ. |
| 42% | → | Το τέλος τακτοποίησης / νομιμοποίησης έως 1.000 ευρώ θεωρείται υψηλό. |
| 64,1% | → | Τάσσονται υπέρ της τακτοποίησης / νομιμοποίησης η οποία να συνοδεύεται από τις απαραίτητες ρυθμίσεις, έτσι ώστε να μην αποκαλυφθούν φαινόμενα αυθαιρεσίας στο μέλλον. |
| 31,8% | → | Υπεύθυνη για το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων θεωρείται η κυβέρνηση μαζί με τους πολίτες. |
| 24,5% | → | Υπεύθυνη για το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων θεωρείται μόνο η κυβέρνηση. |
| 8,3% | → | Υπεύθυνοι για το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων θεωρούνται οι κατασκευαστές. |
| <p>Σύμφωνα με τον επιστημονικό υπεύθυνο της εν λόγω δημοσκόπησης, στηριζόμενοι στη μέθοδο «προθυμία πληρωμής», φαίνεται ότι ακόμη οι πολίτες οι οποίοι τάσσονται υπέρ της πληρωμής ενός τέλους τακτοποίησης / νομιμοποίησης, αν και μειοψηφία η κατηγορία τους, δεν είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν πάνω από 1.900 ευρώ για την τακτοποίηση των ημιυπαίθριων.</p> | | |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΩΡΕΣ ΑΝΑ ΤΗΝ ΥΦΗΛΙΟ

3.1 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στην Ιταλία

Μετά την λήξη των δυο Παγκοσμίων Πολέμων, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης άρχισε να επιδεινώνεται ανεξέλεγκτα. Οι βιομηχανικές υποδομές χωροθετήθηκαν και ανεγέρθηκαν ταχέως, στηριζόμενες στο γεγονός της γοργής δυναμικής ανάπτυξης της οικονομίας. Σε όλη την Ιταλία, λόγω των παράνομων οργανώσεων και ειδικά στην νότια Ιταλία εξαιτίας του χαμηλού επιπέδου ζωής, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης όλο και κάλυπτε (Διμέλλη, 2013).

Ο υψηλός αριθμός των αυθαίρετων κτισμάτων και οι επικρατούσες συνθήκες σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο, οδήγησαν το 1985, στο πρώτο κύμα αμνηστίας αυθαίρετων (condono), παρά το γεγονός πως εντοπιζόνταν έντονες αντιδράσεις από πληθώρα κοινωνικών ομάδων και του Ιταλικού Υπουργείου Πολιτισμού (Διμέλλη, 2013).

Οι τοπικές αρχές και ένα μεγάλο μέρος των επιφανών μελών της κοινωνίας κατέβαλλαν προσπάθειες να αποτρέψουν αυτή τη κατάσταση, υποστηρίζοντας την κατεδάφιση των μη νόμιμων κατοικιών, παρ' όλα αυτά η αυθαίρετη δόμηση εξακολούθησε να υφίσταται με αμείωτο ρυθμό, έχοντας έτσι ως αποτέλεσμα τη δεύτερη αμνηστία, το 1994, που ούτε αυτή είχε τα επιθυμητά αποτελέσματα στην καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης (C. Pagliai, 2019). Αυτή η επιδείνωση της κατάστασης οδήγησε στην τρίτη αμνηστία του 2003 που αποδείχθηκε αναποτελεσματική, αφού για πρώτη φορά έγινε δυνατή η νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται εντός κοινοτικών εκτάσεων (Διμέλλη, 2013).

Ως αποτέλεσμα, η αμνηστία του κτηρίου (condono edilizio) περιέχεται σε ειδικούς νόμους που έχουν καθορισμένη χρονική διάρκεια (C. Pagliai, 2019). Σήμερα, ενώ το θέμα συχνά επιστρέφει για συζήτηση, δεν είναι γνωστό πότε (και αν) θα υπάρξει νέα έκδοσή του.

Ουσιαστικά, η αμνηστία επιτρέπει την ανέγερση/κατασκευή έργων που είναι σε αντίθεση με τους πολεοδομικούς κανονισμούς, χωρίς την επιβολή των ποινών που προβλέπονται.

Κατά καιρούς, ο νομοθέτης ορίζει το ακριβές αντικείμενο της αμνηστίας, συμπεριλαμβανομένων για παράδειγμα των εργασιών που πραγματοποιήθηκαν σε μεγαλύτερα μεγέθη από τα προβλεπόμενα (Διμέλλη, 2013), όπως κτήρια κτισμένα σε μη οικοδομήσιμες περιοχές, κτήρια κτισμένα παραβαίνοντας τους κανονισμούς αποστάσεων κλπ.

Η αμνηστία εκδίδεται συγκεκριμένα για κατασκευές οι οποίες δεν έχουν άδεια, αλλά θα τους είχε χορηγηθεί από το κράτος, εάν είχε ζητηθεί πριν από το χρόνο κατασκευής. Η αμνηστία λοιπόν θέτει το έργο σε νόμιμο πλαίσιο του παρόντος νόμου πριν από την περάτωση του, τη χρονική στιγμή την

οποία ξεκίνησε και τη χρονική στιγμή κατά την οποία παρουσιάστηκε σαν «αυθαιρεσία» (C. Pagliai, 2019).

Το αίτημα για αμνηστία κτηρίου είναι πράξη με την οποία ο προσφεύγων αναγνωρίζει την «αυθαιρεσία». Πολύ συχνά, υπάρχουν περιπτώσεις που λόγω της γραφειοκρατίας ενδέχεται να περάσουν ακόμα και χρόνια πριν από την επεξεργασία ενός τέτοιου αιτήματος με αποτέλεσμα να είναι στον «αέρα» αρκετά αυθαίρετα κτίσματα (C. Pagliai, 2019). Η αμνηστία του κτηρίου περιέχεται στους ακόλουθους ειδικούς νόμους καθορισμένης διάρκειας (C. Pagliai, 2019):

- Ο νόμος 47/1985 «Κανόνες για τον έλεγχο του πολεοδομικού σχεδιασμού και των κατασκευών, τις κυρώσεις, την ανάκτηση και την αμνηστία των οικοδομικών έργων».
- Ο νόμος 724/1994 «Μέτρα εξορθολογισμού για τη δημόσια οικονομία».
- Ο νόμος 326/2003 «Επείγουσες διατάξεις για την ενθάρρυνση της ανάπτυξης και διόρθωσης της τάσης της δημόσιας οικονομίας».

3.2 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στις Η.Π.Α.

Στις Η.Π.Α. οι διαφοροποιήσεις ποικίλουν όσο αφορά τον τρόπο εμφάνισης και διαχείρισης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Η ύπαρξη τέτοιων αρκετά αισθητών διαφοροποιήσεων έγκειται στο εναλλακτικό σύστημα διακυβέρνησης της χώρας, αλλά και της αμιγώς νομικής αυτοτέλειας των δήμων των πολιτειών. Επιχειρώντας να αναπτυχθεί μία παραδειγματική ανάλυση επιλέχθηκε η παρουσίαση εξέλιξης του φαινομένου στην πόλη Pacific Grove της Καλιφόρνια.

Στην συγκεκριμένη το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης όλο και γιγαντωνόταν. Έτσι η ίδια η πολιτεία συνειδητοποίησε ότι έπρεπε να λάβει κάποια τυπικά αλλά εντελώς αποτελεσματικά μέτρα αντιμετώπισης της «αυθαίρετης» αυτής πραγματικότητας. Προς αντιμετώπιση του φαινομένου ο νομικά αυτοτελής δήμος παρείχε τα ανάλογα κίνητρα και την ευκαιρία, ώστε να μπορέσουν να νομιμοποιήσουν τις παρανομίες τους.

Η διαδικασία ήταν τόσο απλή που φάνταζε ουτοπική. Όλα «λύθηκαν» με μία υπεύθυνη δήλωση η οποία έπρεπε να συμπληρωθεί εντός καθορισμένου χρονικού περιθωρίου. Οι ιδιοκτήτες των σπιτιών που δεν νομιμοποιούσαν τα αυθαίρετά τους μέσα σε αυτή την προκαθορισμένη προθεσμία θα έρχονταν γρήγορα αντιμέτωποι με τις διώξεις του νόμου. Τα κτίρια των οποίων οι νομοθετικές προϋποθέσεις δεν ήταν επαρκείς και για τα οποία οι ιδιοκτήτες δεν διέθεταν την οικονομική δυνατότητα ώστε να ανταποκριθούν στην διαδικασία νομιμοποίησης, ο δήμος κάλυπτε σημαντικό ποσοστό τη χρηματοδότηση των παρεμβάσεων (Davis, 2007).

Με την νοοτροπία αυτή ο δήμος στόχευε την αύξηση του αριθμού των νόμιμων και ασφαλών σπιτιών στον δήμο, την βελτίωση δηλαδή του υπάρχοντος κτηριακού αποθέματος. Έτσι προκύπταν

και οφέλη για τον δήμο. Εξασφαλιζόταν κατ' αυτόν τον τρόπο, σε ένα μεγάλο βαθμό, μείωση του φαινομένου και συμπερασματικά μείωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων.



Εικόνα 5: Αστικός Ιστός Pacific Grove (Πηγή: <https://www.google.com/maps/>)

3.3 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στην Νότια Αφρική

Η Νότια Αφρική, σύμφωνα με επίσημη εκτίμηση για το 2020, έχει περίπου πληθυσμό ίσο με 58,56 εκατομμύρια σύμφωνα με την στατιστική αρχή της. Τα τελευταία χρόνια όλο και περισσότερες οικογένειες ζουν την καθημερινότητά τους σε μη σχεδιασμένους και παράνομους οικισμούς.

Οι πόλεις με το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι το Γιοχάνεσμπουργκ και το Κέιπ Τάουν. Το Γιοχάνεσμπουργκ έχει προσελκύσει, από το 1994 και έπειτα, ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές, υποδηλώνοντας ότι αυτό το φαινόμενο αποτελεί τεχνικό και υλικό πρόβλημα της αστικοποίησης. Έτσι, εξαιτίας αυτής της μετακίνησης οι αφικνούμενοι επιζητούν εργασία και στεγάζονται σε αυθαίρετους οικισμούς. Σήμερα ο αριθμός των οικισμών αυτών είναι κατά πολύ μεγαλύτερος, αλλά δεν είναι εφικτό να προσδιοριστεί ο ακριβής αριθμός των κατοίκων.

Για να μπορέσει να ληφθεί ένα αμιγώς αποτελεσματικό μέτρο αντιμετώπισης είτε στην βέλτιστη περίπτωση ένα μέτρο πρόληψης της αυθαίρετης δόμησης, το συμβούλιο της πόλης αποφάσισε να νομιμοποιήσει όλους αυτούς τους οικισμούς και να τους αναγνωρίσει επίσημα ως κοινότητες. Το σχέδιο περιλάμβανε κρατικές επιχορηγήσεις ώστε να καταστούν εφικτές οι νομιμοποιήσεις. Επίσης μία περαιτέρω επιδότηση χορηγείται στους ανέργους και στους χαμηλά αμειβόμενους, ώστε να μπορέσουν να ανταποκριθούν πλήρως στη διαδικασία των αυθαίρετων κατασκευών.

Παράλληλα με τη διαδικασία νομιμοποίησης της αυθαίρετης δόμησης, το κράτος επιχειρεί να αξιολογήσει την υφιστάμενη κοινωνική και οικονομική κατάσταση, καθώς πληθώρα νοικοκυριών στερούνται βασικές υπηρεσίες υποδομής, όπως είναι τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, όπως επίσης και τα δίκτυα ηλεκτροδότησης και τα συστήματα συλλογής και διάθεσης των απορριμμάτων.



Πηγή: <https://www.politica.gr/>



Πηγή: <https://inhabitat.com/>



Πηγή: <https://www.shutterstock.com/>



Πηγή: <https://www.shutterstock.com/>



Πηγή: <https://www.shutterstock.com/>



Πηγή: <https://www.shutterstock.com/>

Αξίζει να αναφέρουμε ότι, λόγω της αποικιοκρατίας και του κοινωνικού διαχωρισμού που συνεχίζει να εξελίσσεται στις περιοχές της Νοτίου Αφρικής, το φαινόμενο οξύνεται ακόμη περισσότερο. Έτσι, επειδή υφίσταται αυτός ο διαχωρισμός θα μπορούσε να ειπωθεί, - έχοντας ως δεδομένο ότι στη Νότιο Αφρική οι πόλεις διαχωρίζονται σε «Ευρωπαϊκές» και «Αφρικανικές» - ότι οι «Ευρωπαϊκές» πόλεις βρίσκονται υπό τη σκέπη ενός προστατευμένου πλαισίου και ενός νόμιμου δικτύου γνήσιων πολεοδομικών διατάξεων, σε αντίθεση με τις «Αφρικανικές» περιοχές, οι οποίες περιβάλλονται από ένα δίκτυο αυθαιρεσιών και παράνομων οικισμών και υποδομών, αυξάνοντας έτσι τελικώς ακόμη περισσότερο τις ανισότητες μεταξύ των οικονομικών τάξεων (Καραμήτσιου, 2010).

Σύμφωνα με το πρόγραμμα «The Emergency Servicing of Informal Settlements Project», οι οικισμοί κατηγοριοποιήθηκαν σε αυτούς που επιδέχονται περαιτέρω αναβάθμιση και σε αυτούς που θα έπρεπε χωροθετηθούν σε εκτάσεις που δεν είναι κατάλληλες για μόνιμη διευθέτηση.

Η πρώτη κατηγορία οικισμών θα συνδεόταν άμεσα με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας σε πρώτη φάση, ενώ στην δεύτερη φάση θα εντασσόταν στο σχέδιο πόλης. Η δεύτερη κατηγορία θα συνδεόταν με προσωρινά δίκτυα υποδομών τα οποία θα βοηθούσαν στην εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος, με σκοπό να ενταχθούν μελλοντικά στο σχέδιο πόλης (Nick Graham, 2004).

Τα αποτελέσματα αποδείχθηκαν άκρως θετικά και πλήρως ανταποκρινόμενα στις αρχικές «αισιόδοξες» υποθέσεις, καθώς σε λιγότερο από δύο μήνες το 90% των περιοχών αυθαίρετης δόμησης μπόρεσε να επιτύχει την άμεση σύνδεση σε δίκτυα κοινής ωφέλειας. Από την άλλη το 10% δεν πέτυχε τη σύνδεση καθώς υπήρχε μία σχετική άρνηση από τους ίδιους του ιδιοκτήτες.

3.4 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στη Τουρκία

Έπειτα από την ταχεία βιομηχανοποίηση της Τουρκίας εμφανίστηκε το φαινόμενο των γκέτζε κοντού γύρω από τις πόλεις (Aydemir, 1999)

Ουσιαστικά πρόκειται για αυθαίρετα κτίσματα, τα οποία δημιουργούνται είτε σε γη κρατικής ιδιοκτησίας είτε σε γη ιδιωτική, γύρω από πόλεις-πόλους όπως η Κωνσταντινούπολη, η Άγκυρα κ.α. Αντίστοιχα υπάρχουν και τα slums που αφορούν αυθαίρετα που δημιουργούνται από τους ίδιους ιδιοκτήτες της γης πάνω σ' αυτή (Baslevant & Dayioglu, 2005).

Όντας τρίτη στον κόσμο σε ποσοστά αστικοποίησης για πολλά χρόνια η Τουρκία εφάρμοσε διάφορες προσεγγίσεις για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, από το 1950 και έπειτα.

Αρχικά με δύο νόμους, το 1949 και το 1966, θεσμοθετήθηκε η κατεδάφιση των γκέτζε κοντού, χωρίς όμως αυτό να βρει επαρκή εφαρμογή εξαιτίας διάφορων κοινωνικών, πολιτικών και οικονομικών λόγων, με αποτέλεσμα τα αυθαίρετα να αυξηθούν (Bayraktar, 2008).

Ακολούθησε η μέθοδος της νομιμοποίησης σε συνδυασμό με τοπικούς φόρους, έπειτα από καταγραφή των κατεχόμενων εδαφών για διασφάλιση των ορίων ιδιοκτησίας. Γι αυτόν τον σκοπό θεσπίστηκαν δύο νόμοι αμνηστίας. Ο νόμος 2805 και ο νόμος 2981 κατά τα έτη 1983 και 1984.

Ο νόμος 2981 εφαρμόστηκε σε όλα τα slums και γκέτζε κοντού που βρίσκονται σε δημόσιες εκτάσεις.

Η νομιμοποίηση διεκπεραιωνόταν με τρεις διαφορετικές μεθόδους, με βάση το κριτήριο ιδιοκτησίας της γης.

Πιο συγκεκριμένα εκδιδόταν αίτηση άδειας για:

- slums: αυθαίρετα από τους ιδιοκτήτες γης
- γκέτζε κοντού σε γη κρατικής ιδιοκτησίας
- γκέτζε κοντού σε γη ιδιοκτησίας τρίτου προσώπου.

Για τα slums εφαρμόστηκαν δύο επιλογές. Η πρώτη ήταν η διατήρηση του slum όπως είναι- αν και εφόσον βρισκόταν σε καλή κατάσταση- και έκδοση άδειας δόμησης ή πιστοποιητικού κατοχής, κατά την πληρωμή των απαιτούμενων δασμών μαζί με την αίτηση. Η δεύτερη επιλογή ήταν η έκδοση άδειας ή πιστοποιητικού που δινόταν μετά τη βελτίωση του slum, αν αυτό βρισκόταν σε κακή κατάσταση. Το ίδιο ίσχυε και για τα γκέτζε κοντού σε κρατική γη, μετά όμως από χρηματική καταβολή της αξίας της γης- εντός τεσσάρων χρόνων- στο αρμόδιο ίδρυμα και με την προϋπόθεση ότι η κατεχόμενη γη δεν ξεπερνούσε τα 400 m² για κάθε αυθαίρετο κτίσμα (Choguill, 2007).

Στην περίπτωση των γκέτζε κοντού σε ιδιωτική γη έπρεπε να γίνει συμφωνία μεταξύ του καταληψία και του ιδιοκτήτη και έπειτα έπρεπε να κατατεθεί αίτηση και από τις δύο πλευρές για καθορισμό αξίας της γης και μεταβίβαση της ιδιοκτησίας.

Ούτε η μέθοδος της νομιμοποίησης έλυσε το πρόβλημα παρά τα θετικά. Οδήγησε στη διατήρηση και νομιμοποίηση slums και γκέτζε κοντού τα οποία ήταν ακατάλληλα για διαβίωση. Αυτά στην πορεία έγιναν μέρος των κέντρων των πόλεων εξαιτίας της αστικής ανάπτυξης. Εκεί μεταφέρθηκαν μετασηματισμοί των γκέτζε κοντού, κατόπιν συνεργασίας καταληψιών και προγραμματιστών ανάπτυξης. Πάνω στα νομιμοποιημένα ακίνητα δημιουργούνταν εμπορικά κέντρα, κτήρια, γραφεία κ.λπ, γεγονός που οδήγησε τους κατόχους αυτής της γης να πλουτίσουν σύντομα. Αυτό δηλώνει αποτυχία για τους νόμους Αμνηστίας, διότι δεν απέτρεπαν ουσιαστικά τη δημιουργία νέων αυθαιρεσιών, αλλά αντίθετα την ενθάρρυναν με την προσδοκία νομιμοποίησης και έπειτα κέρδους (Davis, 2007).

Από το 2003 και έπειτα, η τουρκική διαχείριση οικοδομικής ανάπτυξης σε συνεργασία με το ΤΟΚΙ- ένα μη κερδοσκοπικό δημόσιο σωματείο- ανέπτυξε ένα μοντέλο που στόχευε στην αναβάθμιση των παράνομων κατοικιών. Μέσω του μοντέλου αυτού δινόταν ως αποζημίωση μονάδες κατοικίας στους ιδιοκτήτες slums, ενώ στους κατοίκους γκέτζε κοντού δινόταν η ευκαιρία να αγοράσουν σπίτια με ευκολίες πληρωμών μακροπρόθεσμα (Kaya & Zengel, 2005).

Πιο συγκεκριμένα επιλέγονται προβληματικές περιοχές εκτός σχεδίου γύρω από τις πόλεις και εφαρμόζονται σε αυτές project αναβάθμισης, χωρίς μεγάλο κόστος. Αυτό συμβαίνει διότι η γη στις περιοχές αυτές έχει αρκετή αξία και επομένως τα κατασκευασμένα σπίτια που απομένουν μετά την κατανομή στους κατόχους των δικαιωμάτων πωλούνται σε καλή τιμή (Otiso, 2003).

Υπάρχουν δύο εκδοχές του εν λόγω εγχειρήματος. Κατά την πρώτη εκδοχή, ιδιοκτήτες slums διαμένουν σε προσωρινή κατοικία με έξοδα των τοπικών φορέων, τα παλιά οικήματα κατεδαφίζονται και δημιουργούνται νέα τα οποία αποδίδονται στους δικαιούχους. Στη δεύτερη εκδοχή, επιλέγεται μία κενή περιοχή και χτίζονται νέες μονάδες για τους δικαιούχους, που μεταφέρονται εκεί. Έπειτα τα παλιά οικήματα ανακαινίζονται και περιέρχονται στην κατοχή του ΤΟΚΙ (Soldi et al., 2008).

Το σημείο κλειδί για την αποτροπή δημιουργίας νέων γκέτσε κοντού ήταν να σταματήσουν αυτά να θεωρούνται εργαλεία πλουτισμού από τους παραβάτες. Αυτό επιτεύχθηκε, σταματώντας τον διαμοιρασμό του κέρδους από τις προσόδους αστικοποίησης με τους καταληψίες (Resmi, 1984).

Οι πιο πρόσφατες αυτές μέθοδοι, με τα διάφορα project αστικής αναγέννησης όπως αυτό της Άγκυρας, φαίνεται πως είναι πιο αποδοτικές. Το TOKI πέτυχε την συνεργασία μεταξύ κεντρικής αρχής και των τοπικών φορέων και αναβάθμισε με επιτυχία πολλές περιοχές (Resmi, 1984).

3.5 Αναφορά στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης στη Σερβία

Στη Σερβία, όπως και στις περισσότερες περιπτώσεις, οι παράνομοι οικισμοί εντοπίζονται κυρίως στο περιθώριο μεγάλων πόλεων. Η αυθαίρετη δόμηση στη Γιουγκοσλαβία γενικότερα εμφανίστηκε κατά τη διάρκεια τόσο της καπιταλιστικής όσο και της σοσιαλιστικής περιόδου (Adhya, 2012).

Μετά το τέλος του Α' Παγκοσμίου Πολέμου, παρατηρήθηκαν φαινόμενα έντονης αστικοποίησης και ανάπτυξης για πόλεις όπως το Βελιγράδι και το Νόβι Σαντ. Παράλληλα υπήρχαν περιφέρειες της χώρας εντελώς κατεστραμμένες, οι οποίες εμποδίζαν την ελεγχόμενη αστική ανάπτυξη (Antonić, 2016).

Ακολούθησαν εσωτερικά μεταναστευτικά κύματα, αποτέλεσαν μάλιστα το 50% του αστικού πληθυσμού, τα οποία εγκαταστάθηκαν στις παρυφές των πόλεων. Κατά τη σοσιαλιστική περίοδο το 26% των αυθαίρετων κατασκευών κατεδαφίστηκε (Statistical Office of the Republic of Serbia, 2014).

Η νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης επήλθε μέσα από μια σειρά πολεοδομικών σχεδίων και προγραμμάτων ανασυγκρότησης και ανάπλασης, ενώ εφαρμόστηκαν πολιτικές με αυστηρούς κανόνες δόμησης (Blander, 1997).

Κατά τη μετα-σοσιαλιστική περίοδο, γύρω στο 2000, η ανάπτυξη αυθαίρετων κτισμάτων παρέμενε αισθητή, με εμφανώς όμως χαμηλότερους ρυθμούς. Η νομιμοποίηση συνοδεύτηκε από πολιτικές εξαιρέσεων και αποδοχών, δίχως στρατηγικές κατευθύνσεις και περιορισμούς, πράγμα που οδήγησε στην αποτυχία (Žegarac, 1999).

Ακολούθησε δια νόμου μια λιγότερο αυστηρή προσέγγιση της διαδικασίας νομιμοποίησης με πολεοδομικά σχέδια, δημιουργία προσωρινών κανονισμών δόμησης ανά δήμο, μείωση των απαιτούμενων εγγράφων για απόκτηση αδειών δόμησης και θέσπιση τοπικών φόρων νομιμοποίησης (Blander, 1997).

Και αυτή η προσπάθεια οδηγήθηκε στην αποτυχία καθώς μόλις το 3% των αυθαίρετων κτισμάτων νομιμοποιήθηκε, λόγω έλλειψης εμπιστοσύνης στις αρχές και άρνηση οικονομικών υποχρεώσεων από την πλευρά των παραβατών.

Πιο συγκεκριμένα από το 1993 μέχρι και σήμερα εφαρμόστηκε μια σειρά νομοθετημάτων με πολύ μικρό αντίκτυπο στα αυθαίρετα (Žegarac, 1999).

Αυτό κυρίως οφείλεται στην έλλειψη επικοινωνίας μεταξύ των αρμόδιων αρχών για οικοδομικές άδειες και των υπόλοιπων υπηρεσιών κοινής ωφέλειας (Zeković et al., 2016).

Επίσης, οι όποιες προσπάθειες νομιμοποίησης επιχειρήθηκαν συνδυάστηκαν με χαμηλούς φόρους, γεγονός που δημιούργησε μια σχετική αδιαφορία στις τοπικές αρχές που ήταν υπεύθυνες για τις άδειες (Maksin-Mičić, 2008).

Ακόμη, η διαδικασία της νομιμοποίησης βιάδιζε με πολύ αργούς ρυθμούς, με μόλις 1500 αυθαίρετα να νομιμοποιούνται κατά το πρώτο έτος εφαρμογής (Zeković et al., 2016).

Ταυτόχρονα, θεσπίστηκαν ειδικές υπηρεσίες για τις υποθέσεις νομιμοποίησης, οι οποίες όμως κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν τις συνέπειες των αυθαιρέτων, δίχως προηγουμένως να αναλύσουν τα αίτια απ' όπου πηγάζει το πρόβλημα. Η τακτική ήταν το κάθε αυθαίρετο κτίσμα να προσεγγίζεται ως μονάδα και όχι ως μέρος ενός ευρύτερου συνόλου-οικισμού, πράγμα που ενδεχομένως ευθύνεται για την αποτυχία των υπηρεσιών (MBTIS, 2017).

Σε μια γενική ανάλυση, τα προβλήματα που εμφανίζονται στα αυθαίρετα της Σερβίας σχετίζονται με την απουσία ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής και πολεοδομικού σχεδιασμού, με τις χρονοβόρες νομικές διαδικασίες, το χαμηλό επίπεδο ενδιαφέροντος από τους δημόσιους φορείς για αναβάθμιση των αυθαιρέτων οικισμών καθώς και με τις ελλείψεις υποδομές κοινωνικής ωφέλειας (Maksin-Mičić, 2008).

3.6 Συγκριτική ανάλυση διεθνών παραδειγμάτων σε σχέση με την επικρατούσα κατάσταση στον Ελλαδικό χώρο.

Από την παραπάνω σχετική παραδειγματική αναφορά μπορούμε να καταλήξουμε σε συμπεράσματα συγκριτικά με τα ελληνικά δεδομένα.

Η πρώτη διαφορά έγκειται στο γεγονός τρόπου εξεύρεσης της γης. Στις αναπτυσσόμενες χώρες η κατάληψη της γης αποτελεί τον συνηθέστερο τρόπο απόκτησης. Σε τέτοιας κατηγορίας χώρες οι δυνητικοί «κάτοχοι» αρέσκονται στην απόκτηση γής σε «κομμάτια» τα οποία βρίσκονται σε βουνοπλαγιές, χέρσες περιοχές και γενικά περιοχές που είναι ακατάλληλες για δόμηση και δεν παρουσιάζουν καμία ελκυστικότητα για ανάπτυξη. Στην Ελλάδα, τέτοια φαινόμενα εμφανίζονται σπάνια, ακόμη και σε περασμένες χρονικές περιόδους και συνήθως επρόκειτο για οικισμούς Ρομά.

Παρ' όλα αυτά στον ελληνικό χώρο καταγράφονται πολλές περιπτώσεις καταπάτησης και δόμησης σε δημόσιες εκτάσεις όπως ο αιγιαλός, τα παράλια και τα δάση, πράγμα που θεωρείται αδιανόητο για χώρες όπως η Σουηδία και χώρες της Βόρειας Ευρώπης γενικότερα.

Στα περισσότερα ευρωπαϊκά παραδείγματα η κατάληψη γής ήταν ένα φαινόμενο που εμφανιζόταν κατά κύριο λόγο μεταπολεμικά, σε περιόδους ανασυγκρότησης και ραγδαίας ανάπτυξης των αστικών πόλων. Στα χρονικά αυτά διαστήματα παρατηρούνταν έντονη εσωτερική μετανάστευση, με στόχο πέρα από τη στέγαση, την εύρεση εργασίας και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου.

Αντίθετα, στις περισσότερες αναπτυσσόμενες χώρες και ιδιαίτερα σε χώρες της Αφρικής, η παράνομη απόκτηση γης λαμβάνει χώρα μαζικά και οργανωμένα από ομάδες ανθρώπων με δεσμούς συγγενικούς ή ιδεολογικούς. Οι μετακινήσεις τους λοιπόν έχουν και φυλετικό και θρησκευτικό χαρακτήρα. Κατόπιν της μόνιμης αλλά παράλληλα «παράνομης» εγκατάστασής τους, παρατηρούνται φαινόμενα αναταραχών με τους νόμιμους κατά το νόμο κατόχους γης ή οικισμών. Τέτοια φαινόμενα δεν εμφανίζονται στην Ελλάδα, όσο και στην υπόλοιπη Ευρώπη, με εξαίρεση όπως και προηγουμένως, τις παραγκουπόλεις των Ρομά.

Μία ακόμη άκρως αισθητή διαφορά μεταξύ των αναπτυσσόμενων χωρών και των περισσότερων αναπτυγμένων αποτελούν οι συνθήκες διαβίωσης στους αυθαίρετους αυτούς οικισμούς. Οι παράνομοι οικισμοί που αναπτύσσονται σε χώρες της Αφρικής, πιθανώς και στην νοτιοανατολική Ασία, όπως και στην Λατινική Αμερική, βρίσκονται αντιμέτωποι με αθλιότητα και προχειρότητα. Από την άλλη πλευρά τώρα, σε χώρες της Μεσογείου (P.I.G.S.), οι συνθήκες διαβίωσης δεν αγγίζουν τέτοια χαμηλά έως και «εξαθλιωμένα» επίπεδα. Συγκεκριμένα στην Ελλάδα, από τη δεύτερη γενιά αυθαίρετων και έπειτα η κατάσταση έχει βελτιωθεί σημαντικά, με τις παρατυπίες να έχουν κυρίως νομοτυπικό χαρακτήρα. Αντίθετα οι παραβάσεις είναι μικτής κλίμακας και σχετίζονται με τους κανόνες δόμησης, ενώ οι αυθαίρετοι οικισμοί δεν παρουσιάζουν μεγάλες διαφορές με τους νόμιμους. Σε πολλές περιπτώσεις μάλιστα, τα κτίσματα ανεγείρονται με κάθε νομιμότητα και οι παραβάσεις προκύπτουν μόνο έπειτα από μεταβολή στις χρήσεις των χώρων. Αξίζει ωστόσο να προσθέσουμε ότι κατά την περίοδο που η ελληνική οικονομία αναπτυσσόταν οι αυθαίρετοι – ίσως πρώτοι – οικισμοί βρισκότουσαν αντιμέτωποι με συνθήκες οι οποίες υποβίβαζαν το θεμελιώδες βιοτικό επίπεδο.

Όσο αφορά την κρατική μέριμνα και αντιμετώπιση του φαινομένου, θα μπορούσαν να διατυπωθούν τα εξής συμπεράσματα:

Οι αναπτυσσόμενες χώρες αδιαφορούν για τέτοια φαινόμενα καθώς διέπονται από μία άλλη νοοτροπία. Τάσσονται βέβαια υπέρ των κατεδαφίσεων αλλά με τρόπο «βάνουσο» δίχως περιθώρια βελτίωσης εκ μέρους των πολιτών.

Στην Ελλάδα, όπως και στα υπόλοιπα ευρωπαϊκά παραδείγματα, γίνεται εμφανής η προσπάθεια βελτίωσης μέσω των νομοθετημάτων.

Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αποτελεί η εξελικτική πορεία στις εφαρμοζόμενες πολιτικές από την Ελλάδα, την Σερβία και την Τουρκία. Συγκεκριμένα και οι τρεις χώρες ακολούθησαν τα ίδια μοτίβα, θεσπίζοντας σε πρώτο χρόνο κατεδαφίσεις αυθαίρετων, χωρίς όμως ιδιαίτερη επιτυχία. Συνέχισαν με

απόπειρες νομιμοποιήσεων, οι οποίες για πολλά χρόνια δεν έφεραν τα επιθυμητά αποτελέσματα, ενώ σήμερα στρέφονται σε εναλλακτικά πλάνα με πιο ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό και διάφορα project πολεοδομικής αναγέννησης.

Στην Ελλάδα, αν και η νομοθεσία προβλέπει την κατεδάφιση αυθαιρέτων, ελάχιστες φορές αυτή έχει εφαρμοστεί. Η συνηθέστερη τακτική είναι αυτή της ένταξης στο σχέδιο ολόκληρων περιοχών αυθαιρέτων.

Μετά τα παραπάνω συμπεράσματα, θα μπορούσαμε να πούμε ότι η Ελλάδα, όσο αφορά την αντιμετώπιση των αυθαιρεσιών, βρίσκεται σε ένα σχετικά ικανοποιητικό επίπεδο, χωρίς βέβαια να μπορεί να συγκριθεί με χώρες πολύ πιο προηγμένες. Αυτό, ωστόσο, έγκειται κυρίως στη μη εφαρμογή της νομοθεσίας και όχι τόσο στην υπόσταση των καθαυτό θεσμικών κειμένων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.

4.1 Γενικά Στοιχεία

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί έναν «ατέρμονα βρόχο», ο οποίος επισφραγίζεται από την καθημερινή εξέλιξη και συνέχιση των κτηριακών αυθαιρεσιών. Μέσω της ανάπτυξης νέων ή της διατήρησης των ήδη υπαρχουσών παρατυπιών προκαλούνται επιπτώσεις τόσο οικονομικές και κοινωνικές όσο και περιβαλλοντικές. Αξίζει να αναφέρουμε ότι οι συνεχιζόμενες νομοθετικές προσπάθειες για νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών οξύνουν το φαινόμενο και επαυξάνουν την επί χρόνια συντηρούμενη νοοτροπία πρόκλησης αυθαιρεσιών δόμησης.

Στην συνέχεια ακολουθεί ανάλυση της νομοθεσίας περί αυθαίρετης δόμησης, από το διάταγμα του 1923 μέχρι και τον πιο πρόσφατο νόμο 4495/2017. Μέσω της κριτικής τονίζεται η ελληνική κρατική τάση θέσπισης νομοθετικών μέτρων, τα οποία δεν προλαμβάνουν ή καταστέλλουν την νοοτροπία γένεσης αυθαιρεσιών, αλλά αντιθέτως αναδίδουν μία «καθόλα υποσχόμενη» διάθεση παράβλεψης και ανοχής, η οποία σε καμία των περιπτώσεων δεν μπορεί να αναδείξει πρωτοποριακή νοοτροπία νομιμοποίησης των αυθαιρεσιών.

Μια διατύπωση, η οποία αντικατοπτρίζει την υπάρχουσα νομοθετική κατάσταση, είναι πως «η πολιτική βούληση των κυβερνήσεων, αποσκοπεί κυρίως στην είσπραξη των προστίμων και στην εξαίρεση από την κατεδάφιση, παρά στην ριζική αντιμετώπιση του φαινομένου», όπως σημειώνει η Τζίκα -Χατζοπούλου, 2000.

Η εξέλιξη των νομοθετικών προσπαθειών της Πολιτείας για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης παρουσιάζεται παρακάτω μέσα από τις σημαντικότερες νομοθετικές ρυθμίσεις :

- Νομοθετικό Διάταγμα της 17-7-1923/16-8-1923 - ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923: «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών».
- Αναγκαστικός Νόμος 410 ΦΕΚ Α 110/16.5.1968: «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών».
- Νόμος 720 ΦΕΚ Α'297/6.10.1977: «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων, κτισμάτων επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων».
- Νόμος 1337 ΦΕΚ Α'33/14.3.1983: «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις».

- Νόμος υπ' αριθ. 3212 ΦΕΚ Α 308/31.12.2003: «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων».
- Νόμος 3843/2010 - ΦΕΚ 62/Α/28-4-2010: «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις.»
- Νόμος υπ' αριθ. 4014 ΦΕΚ Α'209/21.9.2011: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος».
- Νόμος υπ' αριθ. 4178 ΦΕΚ Α'174/8.8.2013: «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».
- Νόμος υπ' αριθ. 4495 ΦΕΚ Α' 167/03.11.2017: «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».

4.2 Νομοθετικό Διάταγμα της 17-7-1923/16-8-1923 - ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923: «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών».

Ο σχεδιασμός και η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων, στηρίχθηκε στο Νομοθετικό Διάταγμα (Ν.Δ.) της 17.07.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών». Το συγκεκριμένο Νομοθετικό Διάταγμα (Ν.Δ.) αποτέλεσε θεμελιώδη σταθμό για την θέσπιση και προώθηση της εγχώριας πολεοδομικής νομοθετικής πραγματικότητας. Η ισχύς του διήρκεσε για πάνω 50 χρόνια, αποτελώντας την βάση για την θέσπιση όλων των υπόλοιπων νομοθετικών διατάξεων. Ουσιαστικά θέσπισε πως η ανάπτυξη της πόλης πρέπει να συντελείται υπο την ευθύνη του κράτους και βάσει σχεδίου.

Το Ν.Δ. του 1923 δεν συνέβαλε στην πολεοδομική αναβάθμιση, αλλά αποτέλεσε σημαντικό εφόδιο το οποίο μπόρεσε να διευκολύνει την σχεδιαστική επεκτατική πολιτική των πόλεων. Έθεσε επίσης τα θεμέλια για την κατηγοριοποίηση των χρήσεων γής και για τη δημιουργία κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων.

Ο ελληνικός χώρος στηριζόμενος στο Νομοθετικό Διάταγμα (Ν.Δ.) της 17.07.1923 μπόρεσε να χωριστεί σε τρεις κατηγορίες:

- Στις εντός σχεδίου περιοχές με ρυμοτομικό σχέδιο.
- Στους οικισμούς κατασκευασμένους προ 1923 δίχως ρυμοτομικό σχέδιο.
- Στις εκτός σχεδίου περιοχές και στους προ 1923 οικισμούς. Στις περιοχές αυτές επιτράπηκε η δόμηση στοχεύοντας στην μη κατασκευή οικισμών ιδιωτικής χρήσης.

Σύμφωνα με τον Μαρμαρά, 2002, «Ένα τέτοιο νομοθέτημα ασφαλώς συνιστούσε συνειδητή επιλογή της πολιτείας, η οποία αποφάσιζε στην ουσία να αφήσει τις ενδογενείς δυνάμεις της

οικιστικής αγοράς να δρουν ελεύθερα ως προς τη δημιουργία του αστικού χώρου, χωρίς σχεδόν καμία κρατική παρέμβαση».

Το Ν.Δ. αυτό αποτέλεσε μία πορεία εφαρμογής αλλά με πολλαπλές αλλοιώσεις. Οι αλλοιώσεις αυτές, η αδυναμία εφαρμογής απαλλοτριώσεων καθώς και η ανοχή περί νομιμοποίησης της αυθαίρετης δόμησης, αποτέλεσαν τα σημαντικότερα μελήματα στα οποία στηρίχθηκαν οι μετέπειτα νομοθετικές διατάξεις.

Σύμφωνα με την Γιαννακούρου, 1999, *«Οι αδυναμίες του Ν.Δ του 1923, έπληξαν την εγκυρότητά του και την δυνατότητα του όσο αφορά την λειτουργικότητα ως ένα νομικώς ολοκληρωμένο και κοινωνικά αποδεκτό πλαίσιο ρύθμισης της οικιστικής ανάπτυξης του ελληνικού χώρου».*

4.3 Αναγκαστικός Νόμος 410 ΦΕΚ Α 110/16.5.1968: «Περί αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών».

Κατά την περίοδο της δικτατορίας στην Ελλάδα, έγιναν προσπάθειες να αντιμετωπισθεί το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Έτσι θεσπίστηκε ο νόμος 410 του 1968, βάσει του ΦΕΚ Α 110. Όποιες κατασκευές υπήρχαν και θεωρούνταν αυθαίρετες σύμφωνα με τις τότε νομοθετικές διατάξεις, οι οποίες βασιζόνταν στο Π.Δ. 18-03-1926, αυτές έπρεπε να κατεδαφίζονται.

Σύμφωνα με τον νέο για τότε νόμο, όλα τα αυθαίρετα κτίσματα εντός και εκτός ορίων οικισμού ήταν υπόχρεα να καταβάλουν πρόστιμο – εισφορά προς το Δημόσιο. Έτσι κατόπιν της οικονομικής αυτής καταβολής τα αυθαίρετα εξαιρούνταν από την κατεδάφιση. Τα μόνα αυθαίρετα τα οποία δεν μπορούσαν να συμπεριληφθούν ήταν εκείνα τα οποία αναπτύχθηκαν σε χώρους κοινόχρηστους.

Η διαδικασία φάνταζε και ήταν «βατή». Ο ιδιοκτήτης υπέβαλε στην εφορία την εν λόγω δήλωση, στην οποία καταδεικνυόταν ο όγκος της αυθαίρετης κατασκευής. Στην συνέχεια η πολεοδομική υπηρεσία λάμβανε γνωστοποίηση και αναφορά από τον έφορο για τη δήλωση. Έτσι η πολεοδομία, διενεργώντας την τυπική διαδικασία της αυτοψίας, κατάφερνε να υπολογίσει την εισφορά οφειλής. Έπειτα η πολεοδομία με τη σειρά της αναλάμβανε το έργο αποστολής της σχετικής δήλωσης στο Υπουργείο Δημοσίων Έργων, στο οποίο υπογραφόταν η απόφαση, για την κάθε περίπτωση ξεχωριστά, εξαιρέσης από την κατεδάφιση. Κατόπιν, η πολεοδομία βεβαίωνε το ποσό εισφοράς, ώστε η δήλωση να επιστρέψει στην εφορία στην οποία καταβαλόταν και το ποσό προς πληρωμή.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο Ε68/14-10-1968 με την εξελίξη των χρόνων και κατόπιν της θέσπισης μίας νοοτροπίας άκρως πρωτοποριακής για την εποχή, η πολεοδομία απέκτησε την ικανότητα να εισηγείται τη μη εξαίρεση από την κατεδάφιση, όταν το υπό εξέταση αυθαίρετο «λειτουργεί» σε βάρος της περιοχής τοποθέτησής του.

4.4 Νόμος 720 ΦΕΚ Α'297/6.10.1977: «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων, κτισμάτων επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων».

Το 1977, δινόταν η δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων οικιών ή κομματιών. Αυτό προϋπέθετε τα αυθαίρετα κομμάτια να μην βρίσκονταν σε κοινόχρηστους χώρους, στον Αιγιαλό και στη Ζώνη Παραλίας, σε δημόσια κτήματα, σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις και σε αρχαιολογικούς χώρους. Όλα αυτά θεσπίζονταν με τον Νόμο 720/1977 (ΦΕΚ Α 297).

Η δήλωση του αυθαιρέτου εξελισσόταν σε δύο φάσεις. Στην πρώτη ο ιδιοκτήτης αναλάμβανε να καταθέσει την σχετική υπεύθυνη δήλωση, η οποία συνοδευόταν με τη θέση, τη γενική περιγραφή του αυθαιρέτου καθώς και μία πληθώρα φωτογραφιών αυτοψίας.

Η δεύτερη φάση εκτελούνταν από έναν ιδιώτη μηχανικό. Αυτός συνέτασσε τον σχετικό μελετητικό φάκελο, ο οποίος περιείχε το τοπογραφικό, κατόψεις, τομές, όψεις και τον υπολογισμό του προστίμου, που έπρεπε να καταβάλει ο ιδιοκτήτης έτσι, ώστε να μπορέσει να αποφύγει την κατεδάφιση για το αυθαίρετο τμήμα ή την κατασκευή, και το οποίο υπολογιζόταν λαμβάνοντας υπ'όψιν διάφορους παράγοντες όπως η θέση, το μέγεθος και η χρήση του αυθαιρέτου.

Οι αυθαίρετες κατασκευές εκτός σχεδίου επιβαρύνονταν με το ελάχιστο δυνατό πρόστιμο, το οποίο ήταν 100 δραχμές για κύριες κατοικίες επιφανείας μικρότερης των 100 τ.μ. Βέβαια το πρόστιμο προσαυξανόταν, εξαρτώμενο κάθε φορά από τη συνολική επιφάνεια, και εάν και εφόσον δεν αφορούσε κύρια οικία αυτό διπλασιαζόταν.

Ο καθορισμός του προστίμου εξαρτώνταν αυστηρά από τους ισχύοντες για τότε όρους δόμησης. Οι κατασκευές οι οποίες δεν διέθεταν οικοδομική άδεια αλλά συμφωνούσαν με τους όρους δόμησης είχαν μία σχετικά μικρή οικονομική επιβάρυνση, ενώ οι κατασκευές οι οποίες υπερέβαιναν κατά πολύ την κάλυψη και τη δόμηση επωμίζονταν τη μεγαλύτερη για τότε χρέωση, η οποία αναφερόταν σε ένα ποσό των 25.000 δραχμών/τετραγωνικό μέτρο.

Σε περίπτωση που σε ένα κτήριο ο φέροντας οργανισμός ήταν αποπερατωμένος, αλλά το κτίριο γενικά θεωρούνταν ημιτελές, δινόταν το δικαίωμα αποπεράτωσης. Εφικτή καθίστατο και η σύνδεση των αυθαιρεσιών με τα δίκτυο ηλεκτρισμού και ύδρευσης.

4.5 Νόμος 1337 ΦΕΚ Α'33/14.3.1983: «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις».

Το 1983, ψηφίστηκε και ξεκίνησε να εφαρμόζεται ο «νόμος Τρίτση», ή αλλιώς «οικιστικός νόμος». Ο νόμος 1337/1983 (ΦΕΚ Α33), χαρακτηρίστηκε έτσι, αφού εισηγητής του υπήρξε ο τότε Υπουργός Χ.Ο.Π. Αντώνης Τρίτσης.

Με τον νόμο αυτόν δινόταν η ευκαιρία στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες να νομιμοποιήσουν τις αυθαιρεσίες τους. Οι επεκτάσεις περιοχών, βρισκόμενες εκτός σχεδίου πόλεως, αποτελούσαν το κύριο θέμα τριβής του συγκεκριμένου νόμου. Συγκεκριμένα στο Β Κεφάλαιο του νόμου δίδεται έμφαση στον γενικότερο περιορισμό του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης.

Για να επιτευχθεί η βέλτιστη αντιμετώπιση του φαινομένου, οι κατασκευές χωρίστηκαν σε παλαιές και νέες. Ο χαρακτηρισμός αυτός εξαρτιόταν από την ημερολογιακή κτηριακή ανέγερση. Όσες κατασκευές είχαν ανεγερθεί πριν από τις 31-01-1983 χαρακτηρίστηκαν παλαιές, ενώ οι ημερολογιακά μεταγενέστερες ως νέες.

Μία ακόμη παράμετρο που εξετάζει και αποδέχεται ο νόμος είναι η νομιμοποίηση όχι μόνο μεμονωμένων κτισμάτων αλλά και ολόκληρων περιοχών, προβλέποντας δηλαδή προοπτικές ένταξης ολόκληρων οικισμών στο πολεοδομικό σχέδιο, αλλά και προϋποθέσεις εξαίρεσης από τη δυνητική κατεδάφιση των κτισμάτων που δύνανται να χαρακτηριστούν ως αυθαίρετα. Το χαρακτηριζόμενο προς κατεδάφιση αυθαίρετο δύναται να εξαιρεθεί από τη διαδικασία της κατεδάφισης, εφόσον αρχικά εξεταστεί από εξειδικευμένη επιτροπή, η οποία με την σειρά της θα γνωματεύσει την τελική εξαίρεση, επιβάλλοντας παράλληλα μία τυπική εισφορά.

Οι νομιμοποιήσεις χωρίζονταν σε συλλογικές και ατομικές, εκ των οποίων οι δεύτερες αφορούν κτίσματα παλαιά τα οποία χαρακτηρίζονται από το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Από την άλλη τώρα οι νέες αυθαιρεσίες υποχρεωτικά γκρεμίζονται (Άρθρο 17, ν. 1337/1983).

Η νομιμοποίηση ξεκινούσε κατόπιν υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά προβλέπονται από την παράγραφο 4 & 5 του άρθρου 15. Η διαδικασία αυτή έπρεπε να εκτελεστεί εντός προθεσμίας ανατρεπτικής τριών μηνών από την τυπική ισχύ του νόμου.

Σύμφωνα με τον νόμο 1337/1983, η εισφορά η οποία επιβάλλεται κατόπιν σχετικής εξειδικευμένης αυτοψίας δεν μπορεί να οριστεί ως μικρότερη του 1/10 αλλά ούτε και μεγαλύτερη του πενταπλάσιου της συμβατικής αξίας του κτίσματος. Η αξία αυτή διαβαθμίζεται αναλογικά με τη χρήση, το μέγεθος, την κατασκευαστική ποιότητα του κτίσματος, καθώς επίσης και από την γενικότερη κατάσταση του ιδιοκτήτη.

Όσο αφορά τη συλλογική νομιμοποίηση αυτό που θα μπορούσε να ειπωθεί είναι ότι η υλοποίησή της εκτελούνταν σε δύο θεμελιώδεις φάσεις. Στην πρώτη φάση συντασσόταν για την περιοχή αυθαιρέτων το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ), με τις διατάξεις που αυτό έπρεπε να συνοδεύεται, βάσει του δεύτερου κεφαλαίου του νόμου, στο οποίο κεφάλαιο λαμβάνει χώρα η διεξοδική ανάλυση των γενικών αρχών και κατευθύνσεων που χρήζουν συμπερίληψης στον φάκελο νομιμοποίησης.

Ένα ακόμη συμπέρασμα το οποίο θα μπορούσε να ειπωθεί είναι ότι ο ίδιος νόμος εφαρμόζει έναν διαχωρισμό των περιοχών. Σε αυτές που υφίσταται αραιή δόμηση και σε αυτές με πυκνή δόμηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 43 του νόμου 1337/1983, οι πυκνοδομημένες περιοχές ευνοούνται, ως προς την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Ουσιαστικά μπορεί να καταστεί εφικτό η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να προηγηθεί της σχετικής έγκρισης του Γ.Π.Σ.

Η εισφορά που θα πρέπει να καταβάλουν οι ιδιοκτήτες, ειδικότερα για τις περιοχές αραιής δόμησης, είναι αρκετά μικρότερη. Ο νόμος επιπρόσθετα δίνει τη δυνατότητα στα αυθαίρετα εκτός σχεδίου να ενταχθούν σε ένα πολεοδομικό σχέδιο, εφόσον όμως αυτά εκτείνονται σε οικοδομήσιμους χώρους.

Τα αυθαίρετα που προαναφέρθηκαν δύνανται να μην κατεδαφιστούν, και στην περίπτωση που δεν ίσχυαν οι όροι, αλλά υφίστανται οι δυο παρακάτω τεχνικές προϋποθέσεις. Από τη μία να μην υπάρχει σημαντική υπερβολή του συντελεστή δόμησης ή ύψους και καταστρατήγησης των ακάλυπτων χώρων, από την άλλη να είναι στατικώς επαρκή, για μην καταστούν επικίνδυνα.

Τα αυθαίρετα τα οποία δεν είχαν την δυνατότητα να ενταχθούν σε κάποιο πολεοδομικό σχέδιο, ή τουλάχιστον δεν δύνανται να υποστούν κάποιου είδους νομιμοποίηση, υπόκεινται στη διαδικασία κατεδάφισης. Εκτός από την κατεδάφιση ο προκείμενος νόμος επιβάλλει πρόστιμο - το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται και στους ιδιοκτήτες και στους μηχανικούς - για ανέγερση αλλά και πρόστιμο για διατήρηση αυθαιρέτου, στοχεύοντας στην αποτροπή δημιουργίας νέων κατασκευών που υπόκεινται στο φαινόμενο της αυθαιρέτης δόμησης.

Το παράδοξο είναι ότι ο ίδιος ο νόμος αφήνει δρόμους ανοιχτούς, ώστε τα αυθαίρετα να συνεχιστούν να υφίστανται. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η ύπαρξη του άρθρου 43, στο οποίο αναφέρεται η προτεραιότητα της πολεοδομικής μελέτης συγκριτικά με το Γ.Π.Σ. Έτσι, πολλοί ιδιοκτήτες βρίσκοντας αυτήν την «τρύπα», καταφέρναν να μη δηλώσουν καν τις κατοικίες. Μόνο η καταγγελία για κάποια αυθαιρεσία αποτελούσε τον μοναδικό τρόπο εντοπισμού της. Παρακάτω παραθέτουμε ένα πίνακα με τις διαφοροποιήσεις που αφορούσαν τον συντελεστή δόμησης.

Πίνακας 4: Διαφοροποιήσεις στο συντελεστή δόμησης με τον Ν. 1337/1983
(Ιδία Επεξεργασία)

| | |
|--|--------------------------|
| Συντελεστής δόμησης για τις περιοχές επεκτάσεως των πολεοδομικών σχεδίων | Όχι μεγαλύτερος του 0,8. |
| Στα εδαφικά τμήματα που προορίζονται για προγράμματα κοινής ωφέλειας επιτρέπεται να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής | Μέχρι 2,40 |

Ο δεύτερος κατά σειρά συντελεστής δόμησης χαρακτηρίστηκε σε μερίδα της βιβλιογραφίας ως «κοινωνικός», καθώς «μεροληπτεί» υπέρ κάποιου δημοσίου φορέα. Σύμφωνα με τον Ν.1337/1983, η παραχώρηση μέρους του κοινωνικού συντελεστή δόμησης από τους ιδιοκτήτες σε έναν ΟΤΑ εκτελείται κατόπιν ειδικής σύμβασης, η οποία οδηγεί σε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Έτσι, σύμφωνα με το νόμο 1337/1983, «Ορισμένες επιφυλάξεις του νόμου έχουν υποχωρήσει, αφού η παραχώρηση του μεγαλύτερου μέρους του κοινωνικού συντελεστή δόμησης σε δημόσιους φορείς γίνεται με αίτηση του ιδιώτη. Παραμένει, ωστόσο, η βασική ένσταση της άνισης κατανομής μεταξύ του δημόσιου φορέα και του ιδιοκτήτη του οικοπέδου».

4.6 Νόμος ν. 3212/2003: «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων».

Η πολιτεία μέχρι και το 2003 θέσπιζε έντονους περιορισμούς όσο αφορά τη σύνδεση των αυθαιρέτων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, τα δίκτυα που αφορούν την ενέργεια, τις τηλεπικοινωνίες, την ύδρευση και αποχέτευση. Με τον νόμο 3212/2003, το κράτος καταφέρνει να λύσει το ζήτημα αυτό. Ένα χρόνο πριν από την έναρξη υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών, δημοσιεύονται ευρέως οι τυπικές και ουσιαστικές νομοθετικές διατάξεις. Έτσι, ξεκίνησε μία έντονη σκυταλοδρομία, ώστε μεγάλη μερίδα αυθαιρέτων να προλάβει τις απαραίτητες προθεσμίες.

Έτσι, εφόσον και αν τα αυθαίρετα κτίσματα δεν βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, στη ζώνη αιγιαλού ή παραλίας, δάση, δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις ή ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής, κατάφεραν και συνδέθηκαν με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Χιλιάδες αυθαίρετα κίνησαν την διαδικασία να αξιοποιήσουν αυτήν την νομοθετική δυνατότητα.

Βέβαια, πολλά ήταν τα περιστατικά στα οποία οι υπάλληλοι των οργανισμών ή εταιρειών παροχής χορηγούσαν άδειες ηλεκτροδότησης σε κτίσματα που δεν πληρούσαν τις απαραίτητες προϋποθέσεις. Σ' αυτήν την περίπτωση, τιμωρούνταν με φυλάκιση έως ένα έτος και με χρηματική ποινή.

4.7 Νόμος 3843/2010 - ΦΕΚ 62/Α/28-4-2010: «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις.»

Αντλώντας δεδομένα από τον ίδιο τον νόμο, προκύπτουν τα παρακάτω.

Ως ημιυπαίθριος χώρος θεωρείται σύμφωνα και με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) ο στεγασμένος χώρος ενός κτηρίου, στο οποίο μία τουλάχιστον πλευρά είναι στην πραγματικότητα ανοιχτή προς έναν ακάλυπτο ή κοινόχρηστο χώρο και δεν προσμετρούνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα και μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων (παρ. 32 - άρθρο 2 ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) όπως τροποποιήθηκε με την παρ.4 του άρθρου 1 του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ Α/140-13/6/2000)).

Με τον νόμο 3843/10 έγινε μία προσπάθεια να καταγραφούν και εν συνεχεία να τακτοποιηθούν αυθαίρετες παραβάσεις που αφορούσαν ημιυπαίθριους χώρους μίας κατοικίας.

Στην πραγματικότητα, αυτή η παράβαση εντάσσεται σε υπέρβαση του συντελεστή δόμησης. Επομένως, για να περιοριστεί αυτό το φαινόμενο θεσπίστηκε ο νόμος 3843/10 (ΦΕΚ 62- 28/4/2010), Άρθρο 5 Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης παρ.1. εδαφ. α. Επιτρέπεται μετά την καταβολή ειδικού προστίμου η διατήρηση για σαράντα (40) χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτηριακό όγκο βάσει της οικοδομικής του άδειας, η οποία εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε έως 2/7/2009, και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 5-7, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

Επιπλέον, με βάση τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν υπολογίζονται στα τετραγωνικά μέτρα που προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Το κλείσιμο ενός ημιυπαίθριου χώρου ήταν μία συνήθης διαδικασία που ακολουθούσαν πολλοί κατασκευαστές, εργολάβοι αλλά και ιδιώτες-ιδιοκτήτες και γινόταν με σκοπό τη δημιουργία ενός επιπλέον εκμεταλλεύσιμου δωματίου αυξάνοντας έτσι πλασματικά τα συνολικά μέτρα μίας κατοικίας, τα οποία δεν υπόκεινται σε καμία επιπλέον φορολογία και δεν επιβαρύνονταν με δημοτικά τέλη.

Ουσιαστικά με τον νόμο 3843/10 δίνεται η ευκαιρία σε ιδιοκτήτες παράνομων και κλειστών ημιυπαίθριων χώρων να μπορέσουν να ρυθμίσουν αυτούς τους χώρους για 40 έτη προκειμένου να έχουν το δικαίωμα να τα διατηρήσουν ή να τα μεταβιβάσουν αυξάνοντας παράλληλα και την εμπορική αξία ενός ακινήτου καθώς οι νομιμοποιημένοι πλέον χώροι προσμετρούνται στα συνολικά μέτρα της κατοικίας.

Συνεπώς, χώροι όπως η σοφίτα ενός σπιτιού, τα πατάρια, φωταγωγοί, πιλοτές, υπόγειοι χώροι ρυθμίζονται για 40 έτη δίχως να υπάρχει ο φόβος μίας καταγγελίας ή ελέγχου της πολεοδομίας. Επίσης, με βάση τον νόμο 3843/10 δεν ρυθμίζονται χώροι όπως κλεισμένα μπαλκόνια ή κλεισμένες πέργκολες, σοφίτες πάνω από το συνολικό ύψος της οικοδομής, κατασκευές στον ακάλυπτο χώρο, στο δώμα καθώς και όροφοι, καθ' υπέρβαση της Ο.Α., υπόγεια χωρίς ή εκτός Ο.Α., αρχαία η νεότερα μνημεία κηρυγμένα με το Ν.3028/02, τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια, τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιοτόπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους, διατηρητέα κτήρια, κατά το μέρος που οι χώροι που ρυθμίζονται, αλλοιώνουν τα στοιχεία για τα οποία κηρύχθηκαν τα κτήρια αυτά ως διατηρητέα αλλά και χώροι που αλλάζουν από κύρια χρήση σε κύρια χρήση και χώροι που αλλάζουν από βοηθητική χρήση σε βοηθητική χρήση (π.χ. γκαράζ σε αποθήκη).

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ, ο νόμος 3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» στοχεύει στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών και αποτελεί τομή στην ιστορία της πολεοδομικής νομοθεσίας, αφού βάζει τέλος στο φαύλο κύκλο της δημιουργίας πολεοδομικών αυθαιρεσιών με:

- τη μη αποδοχή της αυθαιρεσίας και τη θεσμοθέτηση μηχανισμού ελέγχου για την κατάργηση του φαινομένου,
- τη δημιουργία αρχείου συγκέντρωσης και φύλαξης των σημαντικών στοιχείων των κτηρίων, αλλά και μητρώου των εμπλεκόμενων φορέων, με στόχο να διαπιστώνονται οι αυθαίρετες κατασκευές πριν ολοκληρωθούν, προστατεύοντας με τον τρόπο αυτό τον πολίτη,
- με τις εισφορές να μην κατατίθενται στις Ο.Υ. αλλά απευθείας στο «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου», στοχεύοντας στην άμεση αξιοποίησή τους με τρόπο μετρήσιμο και ανταποδοτικό σε κάθε περιοχή, ανάλογα με τις αυθαιρεσίες που έχουν καταγραφεί σε αυτή.

Με αυτόν τον τρόπο αποκαθίσταται η περιβαλλοντική βλάβη και δημιουργούνται έργα ανάπλασης που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής σε τοπικό επίπεδο. Επιπλέον ο νόμος 3843/10, γνωστός και στο ευρύ κοινό ως ρύθμιση Μπιρμπίλη για τους ημιυπαίθριους, αντικατέστησε μία προηγούμενη ρύθμιση για τους ημιυπαίθριους χώρους δηλαδή τον νόμο 3775/09, γνωστό και ως ρύθμιση Σουφλιά.

Ακόμα, άλλη μία διαφορά μεταξύ των δύο ρυθμίσεων είναι ότι ο νόμος 3843/10 προβλέπει ρύθμιση των αυθαιρετων χώρων για 40 έτη σε σχέση με τον 3775/09 στο οποίο δεν υπάρχει χρονικό όριο.

4.8 Νόμος υπ' αριθ. 4014 ΦΕΚ Α'209/21.9.2011: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος».

Με τον νόμο 4014/2011, το κράτος θέσπισε νομοθετικές διατάξεις με τις οποίες ουσιαστικά επιχειρούσε να ωθήσει τον κόσμο να τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες του και, αν καθίστατο εφικτό, να εισπράξει χρήματα που «χάθηκαν» τόσα χρόνια από το κράτος.

Μια ιδιαίτερη «τακτική» ακολουθήθηκε όσο αφορά τις μεταβιβάσεις. Μεταβιβάσεις εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο δεν δύνανται να πραγματοποιηθούν σε περιπτώσεις που στο ακίνητο έχουν κατασκευαστεί αυθαίρετα, αλλά και σε περιπτώσεις κατά τις οποίες οικόπεδα εκτός σχεδίου προ του 1923, έχουν αγορασθεί μετά το 1983 και επ' αυτών έχουν κατασκευασθεί αυθαίρετες κατασκευές. Από την άλλη τώρα για τις αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες εκτελέστηκαν προ 1983, σύμφωνα με το νόμο, υπήρχε η δυνατότητα μεταβίβασης.

Όσο αφορά τις δικαιπραξίες εν ζωή, σχετιζόμενες με μεταβιβάσεις συντασσόμενες μετά την 01-01-2012, αξίζει να τονίσουμε πως για να καταστεί αυτό εφικτό, χρήζει ιδιαίτερης σημασίας η σύνταξη φακέλου για την κάθε υπόθεση σχετική με αυθαιρεσίες.

Παρακάτω ακολουθεί ένας πίνακας στον οποίο αναφέρονται όλα εκείνα τα δικαιολογητικά που απαιτούνταν για τη διαδικασία υπαγωγής στο νόμο. Αν η κατοικία είναι εντός σχεδίου, τότε εξαιρούνταν για 40 χρόνια από την κατεδάφιση, ενώ, αν είναι εκτός, για 20 χρόνια.

Πίνακας 5: Τα δικαιολογητικά που απαιτούνταν για τη διαδικασία υπαγωγής στο νόμο 4014/2011 (Ιδία Επεξεργασία)

1. Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη
2. Βεβαίωση του μηχανικού με την οποία βεβαιωνόταν ότι στο ακίνητο δεν είχαν τελεσθεί παράνομες και αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν εγκατασταθεί χωρίς άδεια, και αν υπήρχαν αυθαιρεσίες έπρεπε τουλάχιστον να ανήκαν στις εκ του νόμου οριζόμενες εξαιρέσεις.
3. Μία αίτηση, συνοδευόμενη από δημόσια έγγραφα τα οποία θα υποδείκνυαν εμπράκτως την ημερομηνία περαίωσης της κατασκευής. Σε περίπτωση μη ύπαρξης δημοσίων δικαιολογητικών δεκτά γίνονταν και τα ιδιωτικά σύμφωνα με το άρθρο 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (ΚΠΔ) προ της 31-01-1983.
4. Μία αίτηση, συνοδευόμενη από δημόσια έγγραφα τα οποία θα αποδείκνυαν εμπράκτως την ημερομηνία περαίωσης της κατασκευής. Σε περίπτωση μη ύπαρξης δημοσίων δικαιολογητικών δεκτά γίνονταν και τα ιδιωτικά σύμφωνα με το άρθρο 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (ΚΠΔ) προ της 31-01-1983.
5. Δύο υπεύθυνες δηλώσεις Ν.1599/1986 στις οποίες αναφέρονταν λεπτομερώς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, αλλά και τα χαρακτηριστικά στοιχεία της κατασκευής.
6. Τεχνική έκθεση από αρμόδιο μηχανικό
7. Τοπογραφικό διάγραμμα
8. Φωτογραφίες όλων των πλευρών της κατασκευής.
9. Παράβολο των 500 ευρώ για χρήση/κατασκευή για \leq τετραγωνικά μέτρα ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας \leq 120 τετραγωνικά μέτρα, 1000 ευρώ για κτίριο/χρήση \leq 1.000 τετραγωνικά μέτρα και 2.000 ευρώ παράβολο για κτίριο/χρήση $>$

των 1.000 τετραγωνικών μέτρων.

10. Έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλωμένης κατασκευής.

Η κατάθεση των δικαιολογητικών πραγματοποιούνταν κατόπιν αποστολής απευθείας επιστολής στην αρμόδια τότε Πολεοδομία ή στο ΚΕΠ της εκάστοτε Δημοτικής Ενότητας το αργότερο μέχρι 31-12-2011. Το πρόστιμο ήταν ίσο με τα τετραγωνικά της παρανομίας επί το 15% της τιμής της ζώνης και επί μια σειρά άλλων συντελεστών (τους αναφερόμενους στον νόμο ως συντελεστές τετραγωνιδίων).

Στην περίπτωση που η τιμή ζώνης δεν ήταν νομίμως οριζόμενη, ως τιμή λαμβανόταν η ελάχιστη που εμφανιζόταν στο Δήμο. Αυτή η περίπτωση ίσχυε και για τις κατασκευές που ανήκαν στις εκτός σχεδίου περιοχές. Η καταβολή του προστίμου έπρεπε να γίνει εντός 24 μηνών για τα ακίνητα με χρήση κατοικίας και εντός 36 μηνών για εκείνα τα οποία είναι άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του νόμου, ή εφάπαξ είτε σε 8 ισόποσες δόσεις για κατοικίες και 14 για άλλες χρήσεις. Η πρώτη δόση έπρεπε να κατατεθεί εντός του πρώτου 8μηνου από την έναρξη ισχύος του νόμου και σε περίπτωση εφάπαξ πληρωμής προβλεπόταν έκπτωση 20%.

Τεράστιο ζήτημα τίθεται για την σχετική αντισυνταγματική πλευρά του νόμου. Η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας έκρινε αντισυνταγματική την «νομοθετική λογική» αυτού του νόμου, όσον αφορά το άρθρο 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος που προστατεύει το περιβάλλον, τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό και το οικιστικό περιβάλλον.

Το ΣτΕ, αναφέρει ότι βάσει του νόμου δεν επιτυγχάνεται να εκτιμηθούν οι σχετικές επιπτώσεις από τη διατήρηση των αυθαίρετων κτισμάτων στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού, στους όρους διαβίωσης αλλά και στην ποιότητα ζωής στις περιοχές αυτές.

Αυτό έρχεται άμεσα σε αντίθεση με τη συνταγματική επιταγή η οποία σχετίζεται με τον ορθολογικό σχεδιασμό βάσει χωροταξικών και πολεοδομικών κριτηρίων, την εξασφάλιση της οικιστικής λειτουργικότητας και εν γένει την προστασία του περιβάλλοντος για όλους τους οικισμούς και περιοχές της χώρας.

4.9 Νόμος υπ' αριθ. 4178 ΦΕΚ Α'174/8.8.2013: «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».

Ο νόμος 4178/2013 στοχεύει σε οκτώ θεμελιώδη ζητήματα τα οποία αφορούν την επιδιόρθωση των ανισοτήτων που προκύπτουν από την μη κατανόηση των νομοθετικών διατάξεων εκ μέρους των πολιτών, αλλά και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των πολιτών. Από την άλλη σημαντική κρίνεται και η αναφορά της βιώσιμης ανάπτυξης ως ένας ακόμη στόχος. Η σχετική θεματοποίηση

των γενόμενων παραβάσεων, η τυποποίηση και κωδικοποίηση των νομοθετικών διατάξεων που χαρακτηρίζουν την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, και η παροχή κινήτρων ικανών για τους πολίτες ώστε να επιτευχθεί η υπαγωγή στις νομοθετικές διατάξεις αποτελούν κάποιους από τους ουσιαστικότερους στόχους του νόμου 4178/2013. Εν τέλει θα μπορούσε να τονισθεί ότι η θέσπιση απαγορευτικής γραμμής ως προς την γενεσιουργό δύναμη των μελλοντικών αυθαιρέτων, αλλά και η νομοθετική τακτική για τη βελτίωση της πολεοδομικής παραβατικότητας αποτελούν ακόμη δύο ισχυρούς και άμεσα σχετιζόμενους νομοθετικούς στόχους.

Ο Νόμος 4178/2013 τακτοποιεί αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί πριν από τις 28-07-2011. Συμπεριλαμβάνει οικονομικές διευκολύνσεις, επιτυγχάνοντας δόση της τάξεως των 50 ευρώ, και μέγιστο αριθμό δόσεων μέχρι 102 (αντιστοιχεί σε 8,5 έτη), για να επιτευχθεί η πλήρης αποπλήρωση του προστίμου. Σε κτήρια με μεγάλες αυθαιρέσιες ή παντελώς παράνομα ισχύει μόνο αναστολή από την κατεδάφιση για 30 χρόνια, αν και δίνεται η δυνατότητα να νομιμοποιηθούν στη συνέχεια υπό προϋποθέσεις.

Για τα πρόστιμα αυθαιρέτων προ 1983, οι ιδιοκτήτες εκτός από τα 500 ευρώ του παραβόλου κατέθεταν το 15% του προστίμου, για αυθαίρετα από το 1983 - 2003 το 80% του προστίμου, ενώ οι ιδιοκτήτες της τελευταίας γενιάς αυθαιρέτων αναγκάζονταν να πληρώνουν το πρόστιμο εφάπαξ.

Οι διατάξεις του νομοσχεδίου περιλαμβάνουν πολλές ευκαιρίες για νομιμοποίηση προβλέποντας εκπτώσεις στα πρόστιμα για τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που ανήκουν σε ειδικές κατηγορίες. Παρακάτω ακολουθεί ένας πίνακας ο οποίος καταδεικνύει τις τιμολογιακές εκπτώσεις ανά ειδική κατηγορία.

Πίνακας 6: Οι τιμολογιακές εκπτώσεις ανά ειδική κατηγορία του νόμου 4178/2013 (Ιδία Επεξεργασία)

| Ειδική Κατηγορίας | Ποσοστό μείωσης |
|---|-----------------|
| 80% αναπηρίας και άνω | 85% |
| Αναπηρία 67% και άνω | 80% |
| Παλινοστούντες ομογενείς και Έλληνες πολίτες μουσουλμάνοι μόνιμοι κατοίκοι Θράκης | 80% |
| Τέκνα παλινοστούντων | 50% |
| Τρίτεκνοι και μονογονεϊκές οικογένειες με ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 ευρώ | 70% |
| Μακροχρόνια άνεργοι | 30% |

Ο νόμος δίνει τη δυνατότητα υποβολής δήλωσης και στους ιδιοκτήτες οι οποίοι επιθυμούν να νομιμοποιήσουν:

- Μη απαλλοτριωμένους κοινόχρηστους χώρους.

- Αιγιαλό, εάν προϋπήρχε της οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού και εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεσή τους.
- Αρχαιολογικό χώρο, εάν κατασκευάστηκαν προ ανακήρυξης της ζώνης αρχαιολογίας.
- Εκτάσεις για τις οποίες οι χρήσεις των τελευταίων 25 χρόνων δεν έχουν προσδιοριστεί.
- Εργατικές κατοικίες που έχουν αποκτηθεί από τον Οργανισμό Εργατικών Κατοικιών (ΟΕΚ).
- Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού.
- Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, ανεξαρτήτως του χρονικού πλαισίου δημοσίευσης της πράξης χαρακτηρισμού.

Ο νόμος διαχωρίζει και ξεχωρίζει βάσει μεγέθους και χρονολογίας αυθαιρεσίας όλες τις κατασκευές. Παρακάτω ακολουθεί ένας συγκεντρωτικός πίνακας με όλες τις αυτές τις κατηγορίες κατασκευών.

Πίνακας 7: Οι κατηγορίες κατασκευών του ν. 4178/2013 (Ίδια Επεξεργασία)

1. Αυθαίρετες κατασκευές με αποκλειστική χρήση κατοικίας που δημιουργήθηκαν πριν από τις 09-06-1975, με εξαίρεση από την κατεδάφιση κατόπιν σχετικής καταβολής του παραβόλου αξίας 500€.

2. Αυθαίρετες κατασκευές που δημιουργήθηκαν πριν από τις 01-01-1983, με εξαίρεση από την κατεδάφιση κατόπιν σχετικής καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου.

3. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων, με υπέρβαση σ.δ.<=40% και ύψος → 20%, με εξαίρεση από την κατεδάφιση κατόπιν σχετικής καταβολής παραβόλου και ειδικού προστίμου.

4. Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, με εξαίρεση από την κατεδάφιση κατόπιν σχετικής καταβολής ειδικού προστίμου.

5. Κατασκευές με μεγάλες πολεοδομικές παραβάσεις, με εξαίρεση από την κατεδάφιση για 30 έτη, κατόπιν σχετικής καταβολής παραβόλου και προστίμου, και μόνο για τα αυθαίρετα προς δυνητική ένταξη στο Γ.Π.Σ.

4.10 Νόμος υπ' αριθ. 4495 ΦΕΚ Α' 167/03.11.2017: «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».

Μια από τις νεότερες χρονικά επιχειρήσεις της πολιτείας για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης δηλώνεται με τον Ν. 4495/2017. Ο νόμος αυτός ωφέλησε όχι μόνο τους

μηχανικούς αλλά και τους ιδιοκτήτες, καθώς ένα από τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά αυτής της νομοθεσίας ήταν η απλοποίηση των διαδικασιών, όσο αφορά την διαχείριση των αυθαίρετων κατασκευών.



Σχήμα 6: Αυθαίρετη κατασκευή σύμφωνα με το ΝΟΚ (Ιδία Επεξεργασία)



Σχήμα 7: Αυθαίρετη κατασκευή βάσει ν. 4495/2017 (Ιδία Επεξεργασία)

Κατ’ αρχάς αυτή η νομοθετική ρύθμιση δεν ξεπερνά το θεσπισμένο με τον προηγούμενο Ν.4178/2013 χρονικό όριο του 2011. Αφορά κατασκευές οι οποίες κτίστηκαν κατόπιν της 28 Ιουλίου

2011, οι οποίες όμως δεν μπορούν να συμπεριληφθούν στις διατάξεις του νόμου αυτού. Οι ποινές για τη συγκεκριμένη κατηγορία κατασκευών είναι αρκετά αυστηρές, βάσει του νόμου 4014/2011, και η νομιμοποίησή τους είναι αρκετά κοστοβόρα, εφόσον τα πρόστιμα που προβλέπονται για τέτοιες περιπτώσεις είναι υψηλότερα συγκριτικά με αυτά προγενέστερων νομοθετικών μεταρρυθμίσεων.

Επίσης υπάρχει ιδιαίτερη μέριμνα όσο αφορά τις παραβιάσεις μέτρων προστασίας φυσικών περιοχών και σχηματισμών, ειδικά σε περιπτώσεις αυθαιρεσιών που εντοπίζονται σε αιγιαλούς, παραλίες και δάση. Σε τέτοιες περιπτώσεις όλες οι αυθαίρετες κατασκευές κατεδαφίζονται άμεσα.

Η μεταβίβαση των ακινήτων τα οποία διαθέτουν χαρακτηριστικά αυθαιρεσίας αποτελεί ένα ακόμη σημαντικό κομμάτι του νόμου 4495/2017. Για να καταστεί εφικτή να γίνει η μεταβίβαση των αυθαιρεσιών θα πρέπει αρχικά να γίνει η τακτοποίησή τους. Η νομιμότητα αυτών των κατασκευών διασφαλίζεται κατόπιν βεβαίωσης μηχανικού και δήλωσης του ιδιοκτήτη.

Παρακάτω ακολουθεί ένας πίνακας ο οποίος αναφέρει τις πολεοδομικές παραβάσεις που συμπεριλαμβάνονται στο νόμο 4495/2017.

Πίνακας 8: Οι πολεοδομικές παραβάσεις του νόμου 4495/2017
(Ιδία Επεξεργασία)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ

- Κάθε κατασκευή που δεν έχει εκτελεστεί σύμφωνα την οικοδομική άδεια/άδεια δόμησης, που έχει εκδοθεί, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου το διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού.
- Η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη χρήση, χωρίς την οικοδομική άδεια που απαιτείται σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών.
- Η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου.
- Η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.).
- Η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας που πραγματοποιούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης. Οι εργασίες μικρής κλίμακας ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 29 του νόμου και αναγράφονται στον πίνακα 4.1.
- Η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων που δεν τηρούν τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.
- Οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30 του νόμου (πιν. 4.2.) και της παραγράφου 2 του άρθρου 29 (πιν. 4.1.)

Σύμφωνα με τη Μάρα, 2019 «Ακόμα, όσοι έχουν προχωρήσει στη ρύθμιση ακινήτου με έναν από τους προηγούμενους νόμους μετά το 2010 μέχρι το σημερινό νόμο 4495/17 και δεν έχουν εξοφλήσει όλες τις χρονικές δόσεις του προστίμου τους παρέχεται η δυνατότητα να μεταφέρουν την υπαγωγή στον ισχύοντα σήμερα νόμο».

Ένα νέο μέτρο το οποίο αναμένεται να υποβοηθήσει με τον τρόπο του την ολιστική αντιμετώπιση των αυθαιρεσιών, αποτελεί η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου. Σε ένα πρώτο πλάνο ειπώθηκε ότι θα καταρτίζεται υποχρεωτικά. Εν συνεχεία καθορίστηκε ότι θα καταρτίζεται μόνο εάν γίνει κάποιου είδους δικαιοπραξία. Η ηλεκτρονική ταυτότητα θα συνοδεύει την εκάστοτε βεβαίωση μηχανικού που σήμερα αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση.

4.11 Νόμος υπ' αριθ. 4759 ΦΕΚ 245/Α/9.12.2020: «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα με τον τελευταίο νόμο 4759/20 τίθενται νέοι στόχοι σχετικά με την ταχύτητα έκδοσης οικοδομικών αδειών, την σύνταξη τοπικών πολεοδομικών σχεδίων καθώς και με την περιβαλλοντική αναβάθμιση των κτιρίων. Αναλυτικά για το χωροταξικό σχεδιασμό ορίζονται τα εξής:

- Έγκριση τοπικών πολεοδομικών σχεδίων με χρονικό ορίζοντα το 2028, όπου θα πρέπει να έχει καλυφθεί το σύνολο της χώρας. Ενδιάμεσος «σταθμός» το έτος 2023 μέχρι το οποίο θα πρέπει να έχουν λάβει έγκριση τοπικά πολεοδομικά σχέδια σε 350 δημοτικές ενότητες.
- Μείωση συντελεστή δόμησης κατά 33% για μεμονωμένες βιομηχανικές δραστηριότητες και αύξηση του για επιχειρηματικά πάρκα.
- Απλοποίηση του καθεστώτος των χρήσεων γης προς διευκόλυνση των ενδιαφερομένων, ώστε να είναι πλήρως αντιληπτό το «που» και το «τι» μπορούν να κτίσουν.
- Για μη οριοθετημένους οικισμούς προβλέπεται η οριοθέτηση τους, μέσω ειδικού προεδρικού διατάγματος και με πρωτοβουλία των δήμων.

Όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό ορίζονται περιληπτικά τα εξής:

- Δημιουργία νέας Υπηρεσίας Δόμησης ανά περιφέρεια η οποία θα περιλαμβάνει κατάλληλο στελεχιακό δυναμικό. Στόχος η επιτάχυνση της προέγκρισης ή αναθεώρησης των οικοδομικών αδειών.
- Δημιουργία Κεντρικής Υπηρεσίας Δόμησης στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου θα γίνεται η υποβολή οικοδομικών αδειών με καθυστέρηση άνω των τριών μηνών στις τοπικές υπηρεσίες δόμησης.
- Έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας για κάθε νέο κτίριο και για κάθε μεταβίβαση του. Η συλλογή όλων των απαραίτητων πληροφοριών του κτίσματος θα γίνεται σε ψηφιακή πλατφόρμα.

Για τα αυθαίρετα και την εκτός σχεδίου δόμηση ορίζονται τα κάτωθι:

- Οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές μικρότερες των 50 τ.μ, που βρίσκονται σε ακίνητα με οικοδομική άδεια.
- Οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση για εξώστες που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους.
- Κατάργηση παρεκκλίσεων αρτιότητας σε ακίνητα μικρότερα των 4 στρεμμάτων.

Τέλος οι μεταβολές που σχετίζονται με τον Συντελεστή Δόμησης συνοψίζονται ως εξής:

- Η ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων εκτός σχεδίου, θα επιτρέπεται σε ακίνητα μεγαλύτερα των 8 στρεμμάτων. Μέγιστος συντελεστής δόμησης στα ακίνητα αυτά ορίζεται έως 0.18, ενώ για ακίνητα άνω των 50 στρεμμάτων θα κλιμακώνεται ως 0.1.
- Για ακίνητα εντός ΖΟΕ ο συντελεστής δόμησης ορίζεται 0.18.
- Μείωση συντελεστή δόμησης έως και 33% για χωροθέτηση βιομηχανικών δραστηριοτήτων.
- Αύξηση συντελεστή δόμησης στα επιχειρηματικά πάρκα που σχετίζονται με την βιομηχανία. (flyatoro, 2021)

Παρατηρείται λοιπόν μια αρκετά συντονισμένη προσπάθεια για εξοικονόμηση χρόνου και διευκόλυνση των λειτουργικών διαδικασιών. Επιπλέον επιχειρείται ένας επαναπροσδιορισμός των ελεγκτικών μηχανισμών για ενίσχυση της πρόληψης. Τέλος με το χρονοδιάγραμμα για την ολοκλήρωση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων, δρομολογείται και η πληρέστερη σχεδιαστική κάλυψη για το σύνολο της χώρας, γεγονός που θα βοηθήσει και στον περιορισμό του φαινομένου μακροπρόθεσμα.

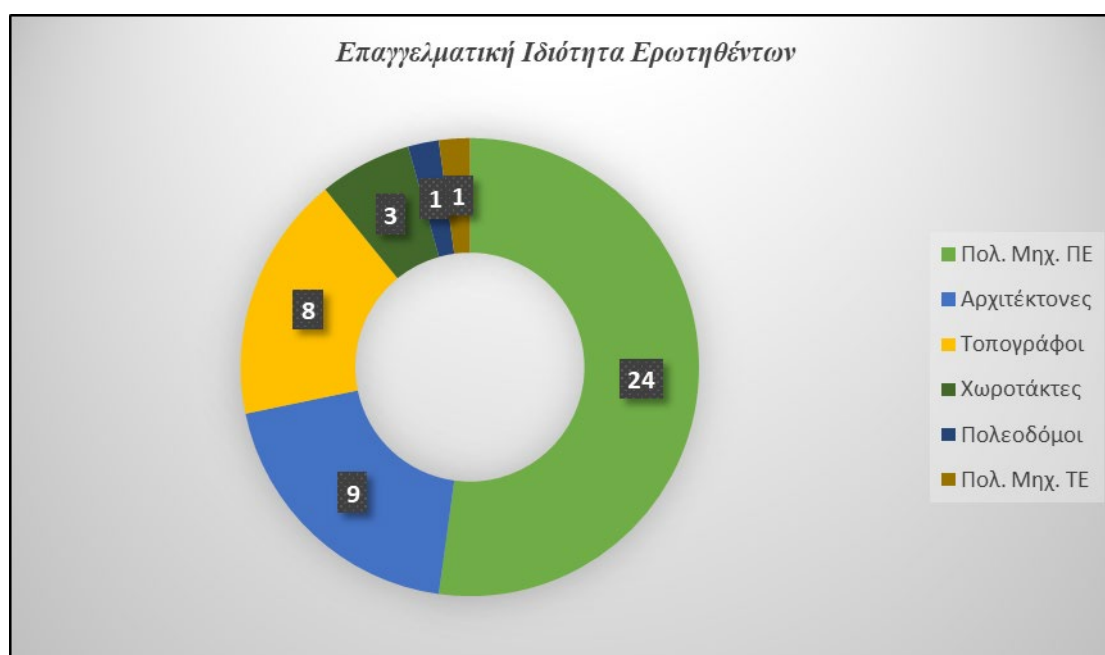
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΕΡΕΥΝΑ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

5.1 Γενικά Στοιχεία

Στο κεφάλαιο αυτό δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην άποψη του κόσμου και των ειδικών για την αυθαίρετη δόμηση. Η καταγραφή των απόψεων του κοινωνικού συνόλου κρίνεται ιδιαίτερώς σημαντική, διότι μόνο με υποστήριξη από τους πολίτες, τις οργανώσεις τους κλπ μπορεί να αντιμετωπιστεί η επέκταση και διαίωσιση του φαινομένου. Η διαδικασία αυτή πραγματοποιείται από τη μία με την δημιουργία ενός ερωτηματολογίου σχετικού με το θέμα και από την άλλη με έναν αριθμό συνεντεύξεων. Και στις δύο περιπτώσεις η ερευνητική διαδικασία πραγματοποιήθηκε με την συνεργασία ειδικών του επαγγέλματος.

5.2 Παρουσίαση Στοιχείων που προκύπτουν από την επεξεργασία των ερωτηματολογίων

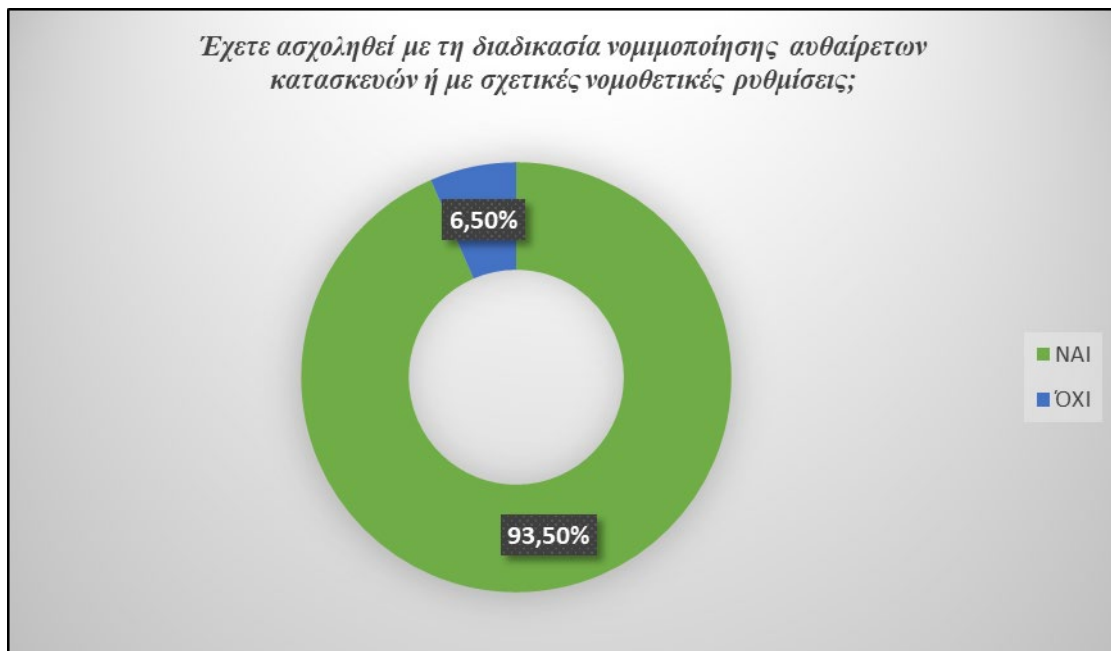
Το δείγμα που επιλέχθηκε εστιάζει στους επαγγελματίες μηχανικούς, χωρίς καποιο συγκεκριμένο κριτήριο ειδίκευσης. Η επιλογή των επαγγελματιών έγινε τυχαία, βάσει διαθεσιμότητας ή προθυμοποίησης απο τους ίδιους, έπειτα απο την ηλεκτρονική αποστολή ερωτηματολογίων σε διάφορα γραφεία ανά τη χώρα.



Σχήμα 8: Αποτελέσματα Ερώτησης 1 (Ίδια Επεξεργασία)

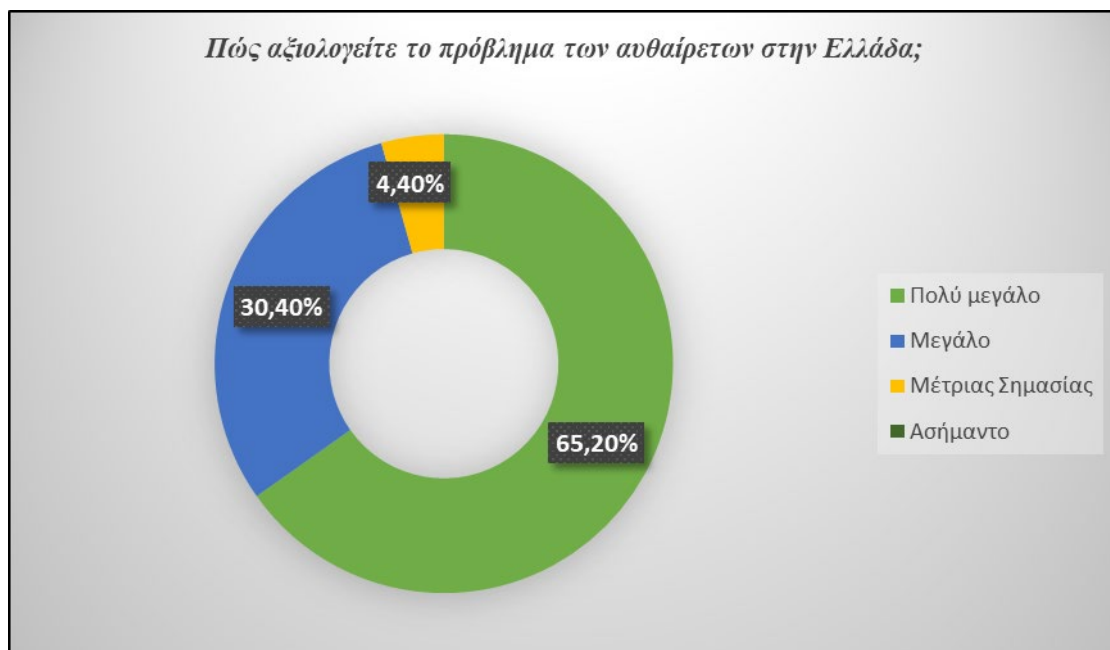
Η έρευνα λοιπόν πραγματοποιήθηκε με συνολικά 46 συμπληρωμένα ερωτηματολόγια, εκ των οποίων τα 24 προήλθαν από Πολιτικούς Μηχανικούς, σε ποσοστό περίπου 52%. Οι υπόλοιπες απαντήσεις απαντήθηκαν από 9 Αρχιτέκτονες, 8 Τοπογράφους, 3 Χωροτάκτες, έναν Πολεοδόμο και έναν Πολιτικό Μηχανικό Τ.Ε..

Ο διαχωρισμός ειδικοτήτων αποτελεί ένα από τα τυπικά μέρη της ερευνητικής διαδικασίας, σκοπεύοντας στην αναλυτική καταγραφή του προφίλ των ανθρώπων που απάντησαν στην φόρμα του ερωτηματολογίου.



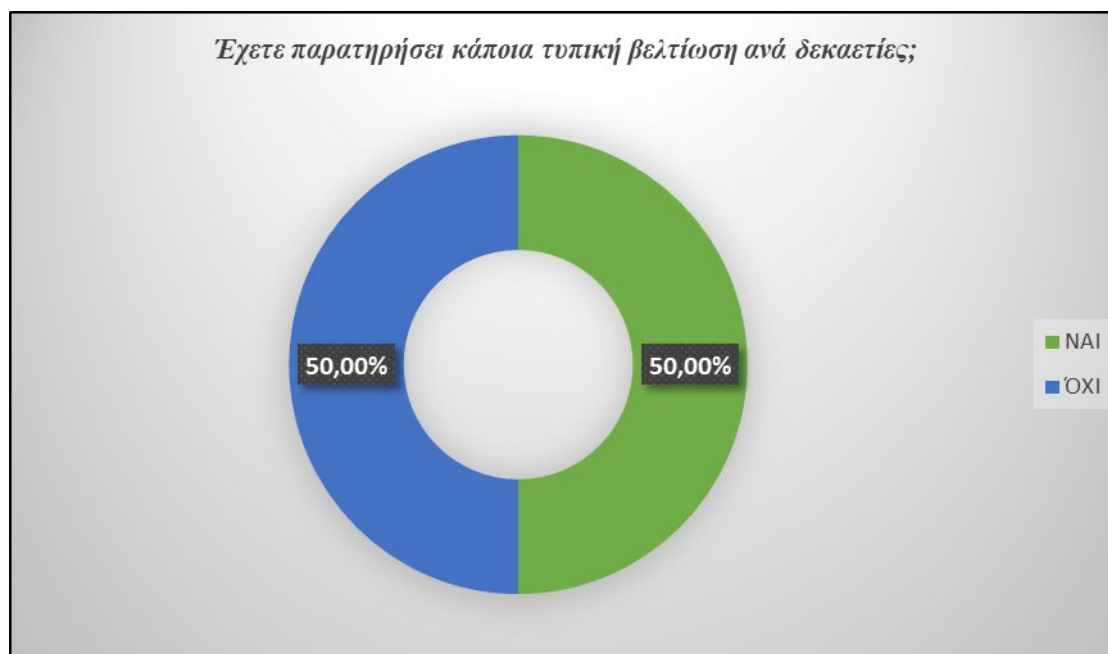
Σχήμα 9: Αποτελέσματα Ερώτησης 1 (Ιδία Επεξεργασία)

Οι συμμετέχοντες καλούνται να απαντήσουν στην δεύτερη ερώτηση, η οποία αφορά την ενδεχομενη ενασχόλησή τους με τη διαδικασία νομιμοποίησης αυθαίρετων ή με τα σχετικά νομοθετήματα. Η συντριπτική πλειονότητα απάντησε θετικά, σε ποσοστό 93,5% που αναλογεί σε 43 άτομα.



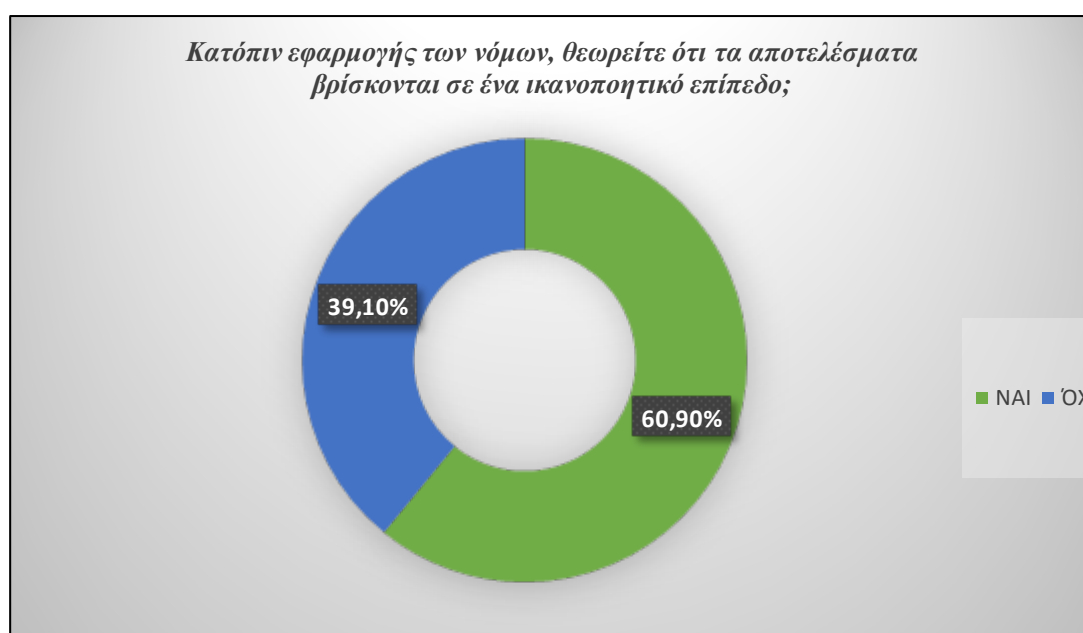
Σχήμα 10: Αποτελέσματα Ερώτησης 3 (Ιδία Επεξεργασία)

Στην παραπάνω ερώτηση οι συμμετέχοντες κλήθηκαν να αξιολογήσουν τη σημαντικότητα του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης στη χώρα με το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων να στέκεται υπέρ του χαρακτηρισμού «πολύ μεγάλο». Συγκεκριμένα αφορά ένα ποσοστό της τάξεως του 65,2% που αναλογεί σε 30 συνολικά απαντήσεις. Αντίστοιχα το 30,4% το αξιολογεί ως «μεγάλο» ενώ μόλις το 4,3% ως «μέτριας σημασίας».



Σχήμα 11: Αποτελέσματα Ερώτησης 4 (Ιδία Επεξεργασία)

Εν συνεχεία, η ερώτηση 4 αφορά στη διαπίστωση ή μη κάποιας τυπικής βελτίωσης του φαινομένου ανά δεκαετίες. Η αλήθεια είναι ότι υπήρξε διχασμός στις απαντήσεις, καθώς οι θετικές απαντήσεις στην ερώτηση αυτή είναι στο ίδιο ποσοστό με τις αρνητικές (50% εκάστη).



Σχήμα 12: Αποτελέσματα Ερώτησης 5 (Ιδία Επεξεργασία)

Ακολούθως οι ερωτηθέντες κλήθηκαν να αξιολογήσουν εάν κατόπιν εφαρμογής των νόμων τα αποτελέσματα βρίσκονται σε ικανοποιητικό στάδιο. Το μεγαλύτερο ποσοστό, 60,9% , απάντησε αρνητικά, ενώ το υπόλοιπο 39,1% κρίνει ικανοποιητικό ή αποτελεσματικό τον συνδυασμό νομοθεσία - εφαρμογή.

Στην **Έκτη** κατά σειρά **Ερώτηση** σχετικά με την υπόθεση ότι «τα παραγόμενα αποτελέσματα από την εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου είναι μακριά από τους στόχους που είχαν αρχικά τεθεί προς μείωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα, ποια θα ήταν τα προτεινόμενα μέτρα, κατά την γνώμη σας, προς αντιμετώπιση ή βελτιστοποίηση του φαινομένου;» , οι συμμετέχοντες κλήθηκαν να προτείνουν οι ίδιοι ορισμένα μέτρα αντιμετώπισης ή βελτιστοποίησης.

Η συλλογή των απαντήσεων ανέδειξε δύο προτεινόμενα μέτρα ως κυρίαρχα, καθώς προήλθαν από τη μεγαλύτερη μερίδα των μηχανικών. Αρχική και κυριότερή πρόταση αποτελεί η καλύτερη και συχνότερη παρακολούθηση καθιστώντας τους ελέγχους από ελεγκτικούς μηχανισμούς πιο τακτικούς και αυστηρότερους.

Η απάντηση αυτή εμφανίστηκε τουλάχιστον σε 16 διαφορετικά ερωτηματολόγια. Σε διάφορες παραλλαγές της αναφέρεται επίσης ο πληρέστερος έλεγχος μέσω δορυφορικής εποπτείας ή και μέσω ενίσχυσης του κτηματολογίου.

Επιπλέον τονίζεται πως η συχνότητα των ελέγχων οφείλει να είναι μεγαλύτερη τόσο κατά τη διάρκεια ανέγερσης μιας κατασκευής όσο και για το σύνολο της δόμησης μέσα σ' ένα χρόνο. Η αμέσως επόμενη απάντηση με τη μεγαλύτερη συχνότητα εμφάνισης είναι η επιβολή αυστηρότερων κυρώσεων και προστίμων.

Στην πρόταση αυτήν, ουκ ολίγες είναι οι περιπτώσεις στις οποίες συνιστάται και η "έσχατη των ποινών", δηλαδή η άμεση κατεδάφιση. Συγκεκριμένα η εμφάνιση της εν λόγω απάντησης ξεπερνά τις δέκα φορές με κύριο στόχο τα νέα αυθαίρετα κτίσματα και όχι τις παλαιότερες περιπτώσεις, αλλά και τα κτίσματα που βρίσκονται σε δάση ή αιγιαλό.

Υπό το ίδιο πρίσμα ακολούθησαν οι προτάσεις περί αυστηροποίησης του καθαυτού νομοθετικού πλαισίου αλλά και της διαδικασίας νομιμοποίησης αυθαιρέτων, η οποία σε μια εκ των περιπτώσεων προτείνεται να σταματήσει εντελώς κάποια στιγμή.

Όσο αφορά την πολεοδομική νομοθεσία ωστόσο, εκτός από την αυστηροποίηση της, προτείνεται από εξίσου μεγάλο ποσοστό η απλούστευση της και η μείωση των ασαφειών της σε σημείο που δεν θα υπάρχουν "παραθυράκια" ή περιθώρια παρερμηνείας της.

Σε πιο εξειδικευμένες απαντήσεις αναφέρεται πως το μοναδικό κριτήριο για άδεια δόμησης θα έπρεπε να ορίζεται ο σεβασμός προς το περιβάλλον. Θα ήταν προτιμότερο να καταργηθούν οι «στείροι περιορισμοί δόμησης και κάλυψης».

Σε αρκετές προτάσεις γίνεται ακόμη φανερή και η ανάγκη για ενίσχυση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στο σύνολο της χώρας, γεγονός που δείχνει ενδεχομένως ανεπάρκεια ή παραμέληση περιοχών από τον σχεδιασμό. Αναλυτικότερα προτείνεται η «άμεση σύνταξη πολεοδομικών σχεδίων σε περιοχές με μεγάλη πυκνότητα αυθαιρέτων - εκτός σχεδίου», ενώ προτείνεται και η επέκταση οικισμών όπου κρίνεται αναγκαίο.

Τονίζεται, παρόλα αυτά, ότι η σύνταξη σχεδίων πόλεως οφείλει να γίνεται γρηγορότερα και πιο αποτελεσματικά, γεγονός που μας οδηγεί και στη διαδικασία εφαρμογής, αδειοδότησης και γενικότερα στις αρμόδιες υπηρεσίες για τις οποίες αφήνονται σαφείς αιχμές.

Συγκεκριμένα πολλές είναι οι περιπτώσεις όπου ενδείκνυται η απλοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης και η ελαχιστοποίηση της γραφειοκρατίας. Ως προς την «αδειοδότηση έργων μικρής κλίμακας» όπως τα στέγαστρα, οι αποθήκες κλπ κρίνεται πως η διαδικασία δύναται να γίνει πιο ευέλικτη καθώς κρίνεται απαραίτητη και η απλοποίηση του ΝΟΚ για μικρά αυθαίρετα.

Τέλος κάποια από τα ζητήματα που τίγονται επίσης είναι η «παιδεία στον Έλληνα πολίτη» η «πολιτική βούληση» καθώς και η «εμπιστοσύνη στους μηχανικούς με την διαδικασία των ηλεκτρονικών αδειών – μέσων» γεγονός που αποδεικνύει πως το φαινόμενο είναι σύνθετο και πολύπτυχο. Επιχειρώντας την περαιτέρω εμβάθυνση ως προς τις ανεπάρκειες της νομοθεσίας, τέθηκε το **Ερώτημα 7**. Σε αυτό το ερώτημα οι συμμετέχοντες κλήθηκαν να αναπτύξουν ποιο θεωρούν πως είναι το σημαντικότερο πρόβλημα των προηγούμενων αλλά και του τωρινού νομοθετήματος..

Όπως και στο προηγούμενο ερώτημα, οι απαντήσεις έχουν διττό χαρακτήρα. Σύμφωνα με τις απαντήσεις, το μεγαλύτερο μέρος των συμμετεχόντων πιστεύει πως η νομοθεσία ενέχει μεγάλες ασάφειες, είναι αρκετά πολύπλοκη και μεγάλη σε μέγεθος, δαιδαλώδης και αχανής. Αυτό εγκυμονεί τον κίνδυνο παρερμηνείας, πράγμα το οποίο παίρνει και πραγματική υπόσταση όπως φαίνεται και στην πορεία, ενώ σύμφωνα με τις απαντήσεις, παρά τη μεγάλη έκταση της, δεν καταφέρνει να καλύψει τις περιπτώσεις στο σύνολό τους.

Αλληλεξαρτώμενη ή αιτία της ασάφειας και της πολυπλοκότητας φέρεται να αποτελεί η πολυνομοθεσία και η πολυνομία, γεγονός που την ωθεί σε πολλές περιπτώσεις να αναιρεί τον εαυτό της, ενώ δημιουργούνται και πολλά "παραθυράκια" που επιτρέπουν την απαξίωση ή την εκμετάλλευση της.

Όπως συγκεκριμένα αναφέρεται, υπάρχουν αμέτρητες εγκύκλιοι που συνεχώς τροποποιούνται, εξυπηρετώντας διαφορετικά συμφέροντα, γεγονός που δημιουργεί σε μόνιμη βάση αντικρουόμενες διατάξεις και αντιφατικότητα.

Η δεύτερη πτυχή του προβλήματος σύμφωνα με τις απαντήσεις εστιάζεται στη μη εφαρμογή της νομοθεσίας. Μεγάλο μέρος των ερωτηθέντων μηχανικών θεωρεί πως η νομοθεσία δεν εφαρμόζεται σε

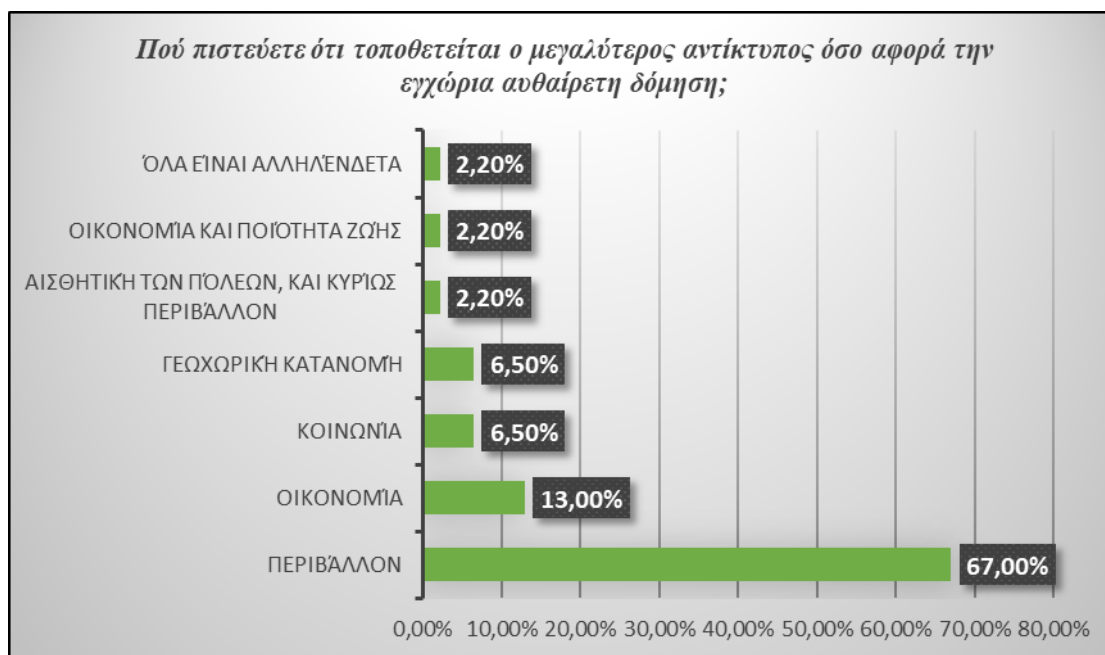
ικανοποιητικό βαθμό είτε λόγω της πολυπλοκότητας της φύσης της, είτε λόγω ελαστικότητας και ατιμωρησίας, είτε λόγω της νοοτροπίας των κατοίκων.

Τονίζεται η μεγάλη ελαστικότητα στις ρυθμίσεις και στο σύνολο των διαδικασιών καθώς και ο ελλιπής και «χαλαρός» έλεγχος. Αποτρεπτικά στην επίλυση του προβλήματος φαίνεται να λειτουργεί τόσο η δυνατότητα νομιμοποίησης όσο και η διαφθορά των πολεοδομιών.

Αρνητικά συμβάλλει και η έντονη γραφειοκρατία, η οποία με τη σειρά της σε πολλές περιπτώσεις δρα ανασταλτικά στην έκδοση αδειών για τον πολίτη. Άλλα σημαντικά ζητήματα που αναφέρονται είναι ότι η τιμωρία εξισώνεται και μεταφράζεται το ίδιο, ανεξαρτήτως του "βάρους" ή του βαθμού της υπέρβασης, πράγμα που εξυπηρετεί όσους δημιουργούν σημαντικά προβλήματα, ενώ η νομοθεσία γίνεται αυστηρή σε «ανούσια πράγματα» και ελαστική σε άλλα με «μεγάλη βαρύτητα». Επιπλέον κάποιος αναφέρθηκαν σε «ασυνδετότητα μεταξύ πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος», καθώς και σε νόμους οι οποίοι διαθέτουν καθαρά εισπρακτικό χαρακτήρα δίχως κάποιο άλλο υπόβαθρο, γεγονός που αναδεικνύει πως τα αντικρουόμενα συμφέροντα μπαίνουν εμπόδιο στην ορθή εφαρμογή των νόμων.

Εξίσου σημαντική και η απάντηση πως ανέκαθεν τα νομοθετήματα εστιάζουν σε παλαιότερα κτίσματα και όχι τόσο στα νεότερα, και κατ' αυτόν τον τρόπο δεν υπάρχει πρόβλεψη για μελλοντικές γενεές αυθαιρέτων.

Τέλος, ένα μέρος των απαντήσεων στρέφεται ενάντια στη μεταφορά της ευθύνης από το κράτος στους ιδιώτες μηχανικούς, διότι αυτό ενδεχομένως αφήνει τη νομοθεσία έρμαιο της κρίσης και αντίληψης του κάθε επαγγελματία.

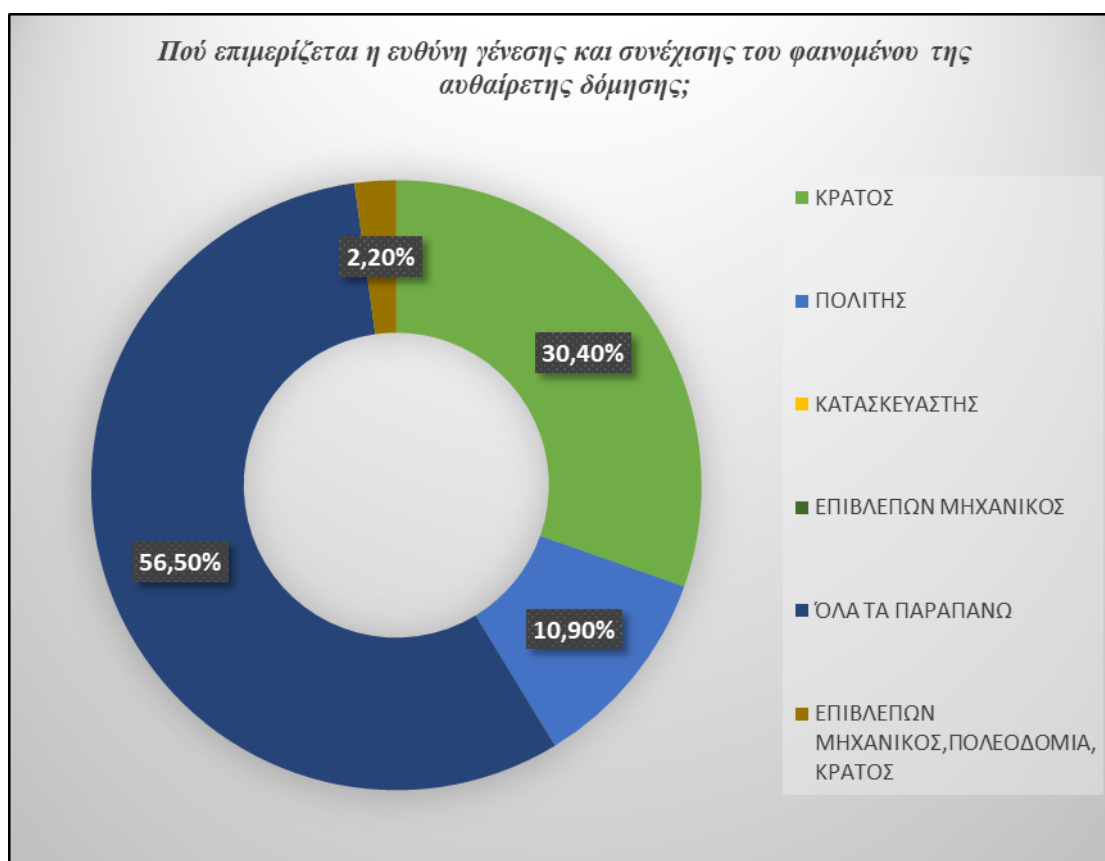


Σχήμα 13: Αποτελέσματα Ερώτησης 8 (Ίδια Επεξεργασία)

Στη συνέχεια και σε μια απόπειρα καταχώρησης των "αποτυπωμάτων" που αφήνει η εγχώρια αυθαίρετη δόμηση, οι ερωτηθέντες επιχείρησαν να ταξινομήσουν τους τομείς όπου εμφανίζονται οι μεγαλύτερες συνέπειες.

Το σημαντικότερο ποσοστό, που έφτασε το 67,4% με 31 απαντήσεις, υπέδειξε πως το περιβάλλον υφίσταται τη μεγαλύτερη «ζημιά», ενώ ακολούθως η οικονομία έλαβε ένα ποσοστό 13% με 6 απαντήσεις. Από 6,5% και 3 απαντήσεις έλαβαν οι επιλογές «κοινωνία» και «γεωχωρική κατανομή».

Κρίνεται ασφαλής η υπόθεση πως, ενώ όλες οι επιλογές έχουν σημασία όπως ακόμα και η αισθητική των πόλεων, η ποιότητα ζωής κ.λ.π., το περιβάλλον έχει υποστεί και πρόκειται να υποστεί τις μεγαλύτερες φθορές, όσο η νομοθεσία δεν στρέφεται σε αυστηρά περιβαλλοντικά κριτήρια κατά τις αδειοδοτήσεις.



Σχήμα 14: Αποτελέσματα Ερώτησης 9 (Ίδια Επεξεργασία)

Στην ερώτηση περί επιμερισμού της ευθύνης, η πλειοψηφία με 56,5% έκρινε πως η διαιώνιση του φαινομένου οφείλεται τόσο στο κράτος όσο και στον πολίτη, τον κατασκευαστή, αλλά και τον επιβλέποντα μηχανικό, αναδεικνύοντας έτσι πως το φαινόμενο είναι πολυπαραγοντικό και δεν εξαρτάται απολύτως από μια μερίδα ατόμων.

Αντίθετα καταλογίζεται σε όλους τους μετέχοντες. Αν ελέγξουμε ως αυτοτελή τα ποσοστά, η μεγαλύτερη ευθύνη καταλογίζεται στο κράτος με ποσοστό 30,4% και έπειτα στον πολίτη με 10,9%. Αυτό που έχει μεγαλύτερη σημασία, ωστόσο, είναι πως όλοι λαμβάνουν μερίδιο ευθύνης.

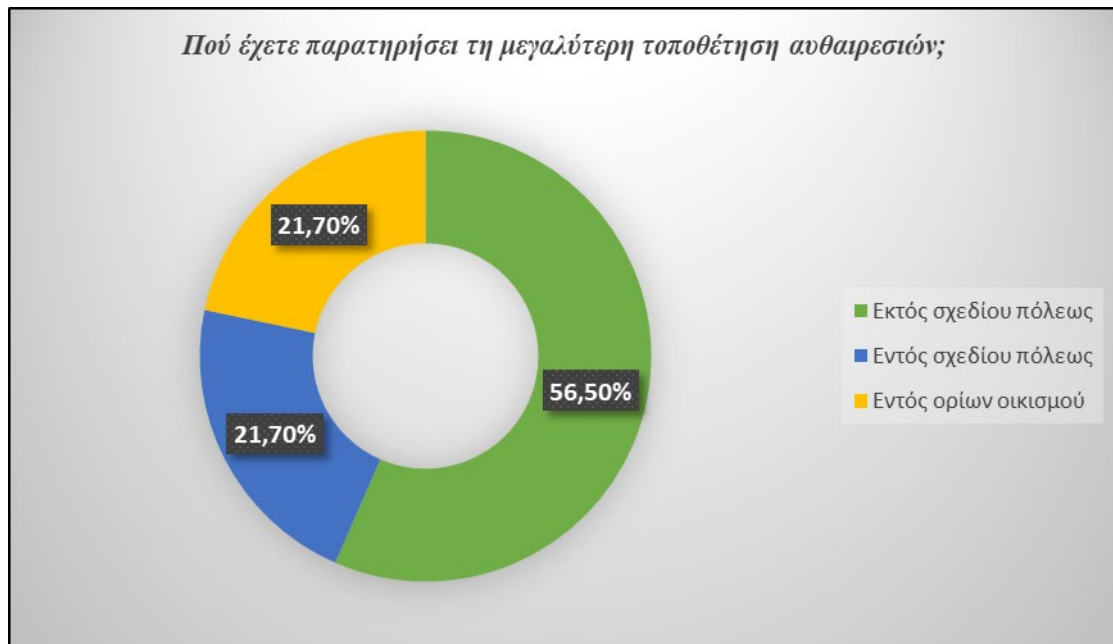


Σχήμα 15: Αποτελέσματα Ερώτησης 10 (Ιδία Επεξεργασία)

Σε αναζήτηση των κύριων λόγων κατασκευής αυθαίρετων δομών, το 65,2% έκρινε πως η επικρατέστερη επιλογή είναι η «τάση υπερεκμετάλλευσης της έγγειας ιδιοκτησίας», ενώ ακολούθησε με ποσοστό 21,7% η «απόκτηση μεγαλύτερων και περισσότερων χώρων».

Οι επιλογές αυτές αναδεικνύουν, πρώτον, ότι ο χώρος και η έγγειος ιδιοκτησία γενικότερα προσεγγίζονται σε πολύ μεγάλο βαθμό κερδοσκοπικά και καθορίζονται σημαντικά από το συμφέρον, γεγονός που ενδεχομένως τονίζει την αποτυχία της νομοθεσίας να τα προστατεύσει ως κομμάτια του περιβάλλοντος. Δημιουργούνται έτσι περιθώρια υπερεκμετάλλευσης για ατομικούς σκοπούς.

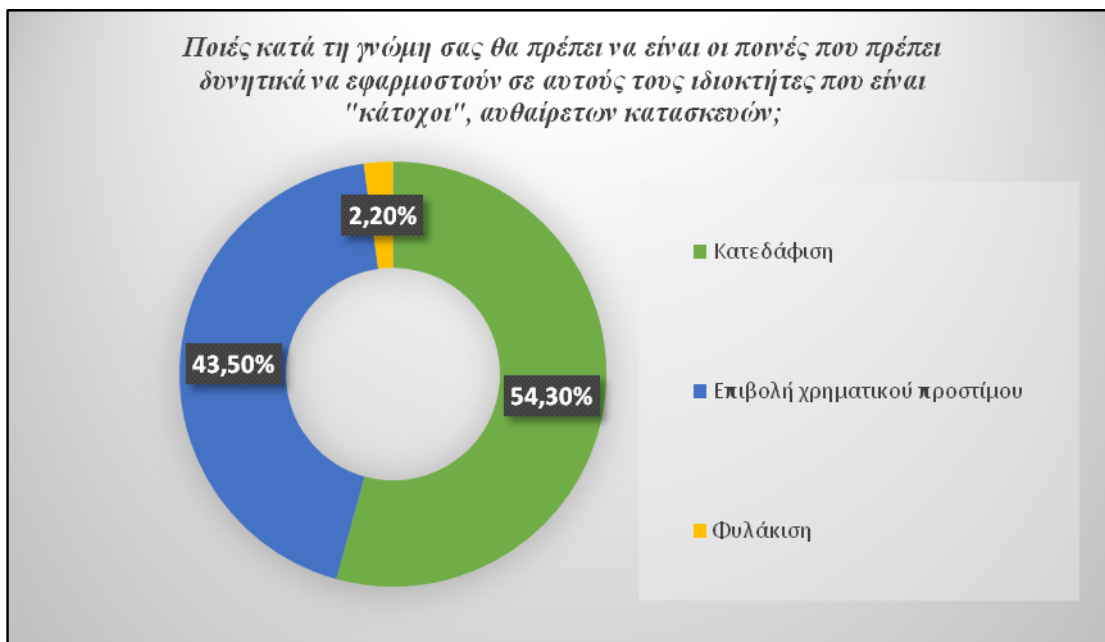
Δεύτερον, ότι οι μικροκατασκευές σε συνδυασμό με τις αυξανόμενες ατομικές ανάγκες δυσκολεύουν σημαντικά τη δημιουργία ευρύτερων χώρων εντός των οικημάτων δίχως να καταφεύγει κάποιος σε παρατυπίες. Επομένως ίσως πρόκειται για δύο "σκοτεινά" σημεία που οι μελλοντικές νομοθεσίες καλούνται να επανεξετάσουν. Σε μικρά ποσοστά δόθηκαν οι επιλογές «στεγαστικές ανάγκες» και ενδεχόμενο απόκτησης Β' κατοικίας».



Σχήμα 16: Αποτελέσματα Ερώτησης 11 (Ιδία Επεξεργασία)

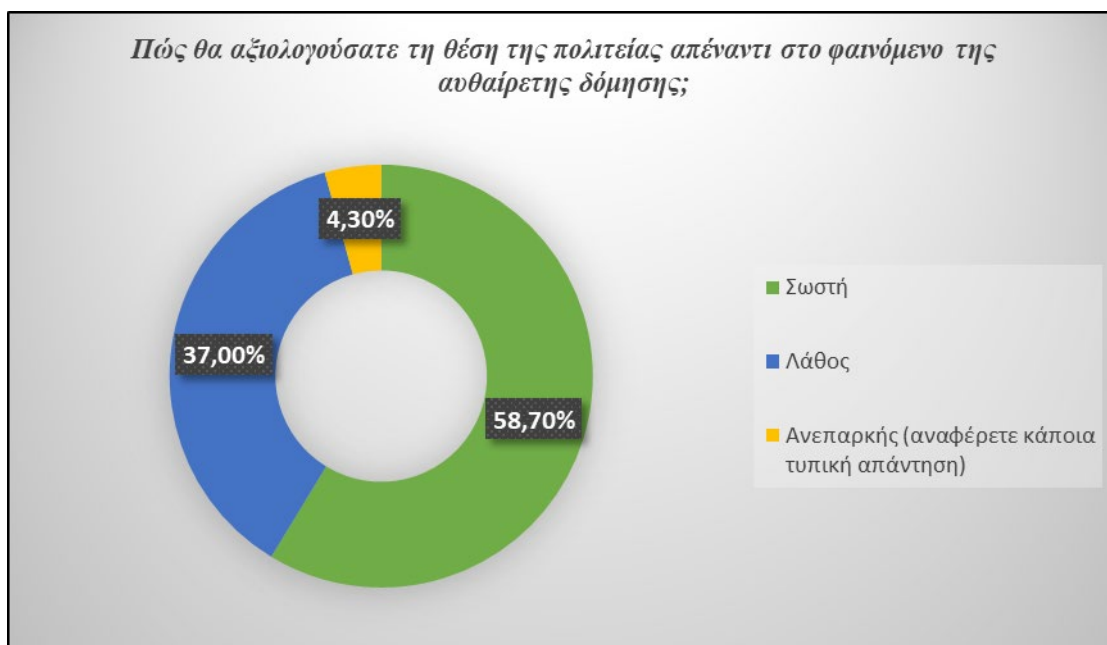
Στην ερώτηση για το πού παρατηρείται η μεγαλύτερη τοποθέτηση αυθαιρεσιών και μεταξύ των επιλογών: α) εντός σχεδίου πόλεως β) εντός ορίων οικισμού γ) εκτός σχεδίου πόλεως, το μεγαλύτερο ποσοστό με 26 απαντήσεις επέλεξε τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, γεγονός που πιθανόν να οφείλεται στην μεγαλύτερη ευκολία παρατυπίας που υπάρχει σε μη ελεγχόμενες ή προκαθορισμένες περιοχές.

Αυτό συνάδει και με τις παραπάνω προτάσεις για καθολικότητα και πλήρη κάλυψη μέσω του σχεδιασμού. Οι υπόλοιπες 20 απαντήσεις μοιράστηκαν ισόποσα στις εντός σχεδίου περιοχές και εντός ορίων οικισμού και πιθανόν στηρίζονται περισσότερο σε μικροαυθαιρεσίες και στη μεταβολή χώρων παρά σε κτηριακή ανέγερση.



Σχήμα 17: Αποτελέσματα Ερώτησης 12 (Ιδία Επεξεργασία)

Η ερώτηση 12 σχετίζεται με τις ποινές ιδιοκτητών αυθαίρετων κατασκευών, με το 54,3% να υποστηρίζει πως η αποδοτικότερη τιμωρία θα ήταν η ενδεχόμενη κατεδάφιση του αυθαίρετου κτίσματος και το υπόλοιπο 43,5% να παραμένει σταθερό στην επιβολή χρηματικού προστίμου.



Σχήμα 18: Αποτελέσματα Ερώτησης 13 (Ιδία Επεξεργασία)

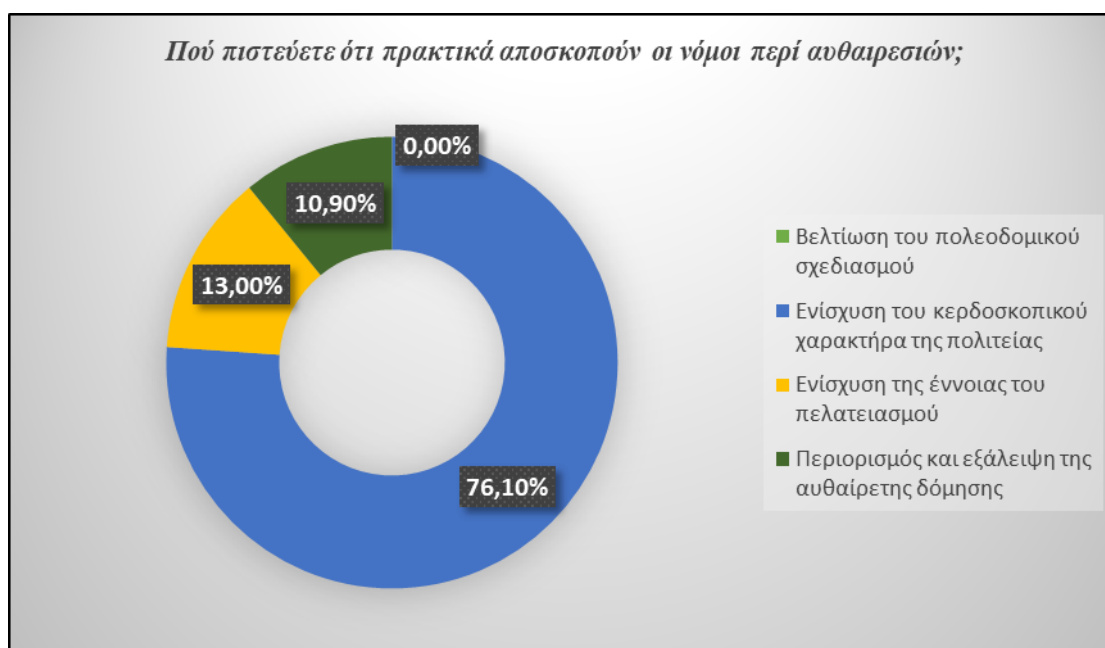
Η θέση της πολιτείας απέναντι στο φαινόμενο κρίθηκε ως ανεπαρκής από το μεγαλύτερο μέρος του συνόλου με την αιτιολογία να ποικίλλει. Πιο συγκεκριμένα το σημαντικότερο πρόβλημα που φαίνεται να υπάρχει στη στάση της πολιτείας είναι πώς προσεγγίζει το ζήτημα με καθαρά εισπρακτικές

προθέσεις μέσω των προστίμων που επιβάλλει, δίχως να εμβαθύνει ουσιαστικά στην αντιμετώπιση του ή και να αδιαφορεί παντελώς.

Χαρακτηριστικό που ενισχύει την εν λόγω άποψη σύμφωνα με τους ερωτηθέντες αποτελεί και η έντονη απουσία ενός συντονισμένου και αυστηρού ελέγχου, αλλά και οι τιμωρίες που τον ακολουθούν διαχρονικά έχουν κυρίως διακοσμητική και ελαστική υπόσταση. Εξίσου ιδιαίτερο ρόλο κατέχει και η νομοθεσία που δεν αντιμετωπίζεται ως ένα αντικείμενο με κύρος αλλά αντίθετα χρησιμοποιείται για εξυπηρέτηση διαφορετικών συμφερόντων, μεταβάλλεται συνεχώς δημιουργώντας ένα κλίμα ασταθές και δυσπρόσιτο.

Αυτό σε συνδυασμό με τις συνεχείς παρατάσεις, τις τεράστιες καθυστερήσεις για σύνταξη της πρώτης έκθεσης αυτοψίας, αλλά και στην εκδίκαση ενστάσεων στα ΣΥΠΟΘΑ, όπως και συνολικά η συχνή μετατόπιση ευθυνών από το κράτος προς τους ιδιώτες μηχανικούς συντελούν σε μία χαοτική «λούπα», δίχως περιθώρια διαφυγής.

Τέλος και σύμφωνα με κάποιες απαντήσεις αναγράφεται πως και παλαιότερα οι νόμοι περί καταδράσεων χρησιμοποιήθηκαν περισσότερο σαν επικοινωνιακά τερτίπια παρά ως εργαλείο αντιμετώπισης, ενώ διαχρονικά δρουν ανενόχλητα και ανεπηρέαστα ορισμένα κυκλώματα αυθαίρετης δόμησης τα οποία πρόκειται να συνεχίσουν τις δραστηριότητές τους και στο μέλλον.



Σχήμα 19: Αποτελέσματα Ερώτησης 14 “Ίδια Επεξεργασία”

Σε συνέχεια της παραπάνω ανάλυσης τέθηκε το ερώτημα για το πού αποσκοπούν πρακτικά οι νόμοι περί αυθαιρεσιών και στη συντριπτική τους πλειοψηφία οι συμμετέχοντες επιβεβαίωσαν το ίδιο συμπέρασμα.

Αναλυτικότερα το 76,1% υποστήριξε πως οι νόμοι στοχεύουν κυρίως στην ενίσχυση του κερδοσκοπικού χαρακτήρα της πολιτείας. Αντίστοιχα ένα 13% επέλεξε την ενίσχυση της έννοιας του πελατειασμού, πράγμα που οδηγεί και πάλι σε έννοιες όπως συμφέρον και κερδοσκοπία, ενώ μόλις το 10,9% υποστήριξε πως οι νόμοι έχουν ως καθαρό στόχο τον περιορισμό και την εξάλειψη της αυθαίρετης δόμησης.

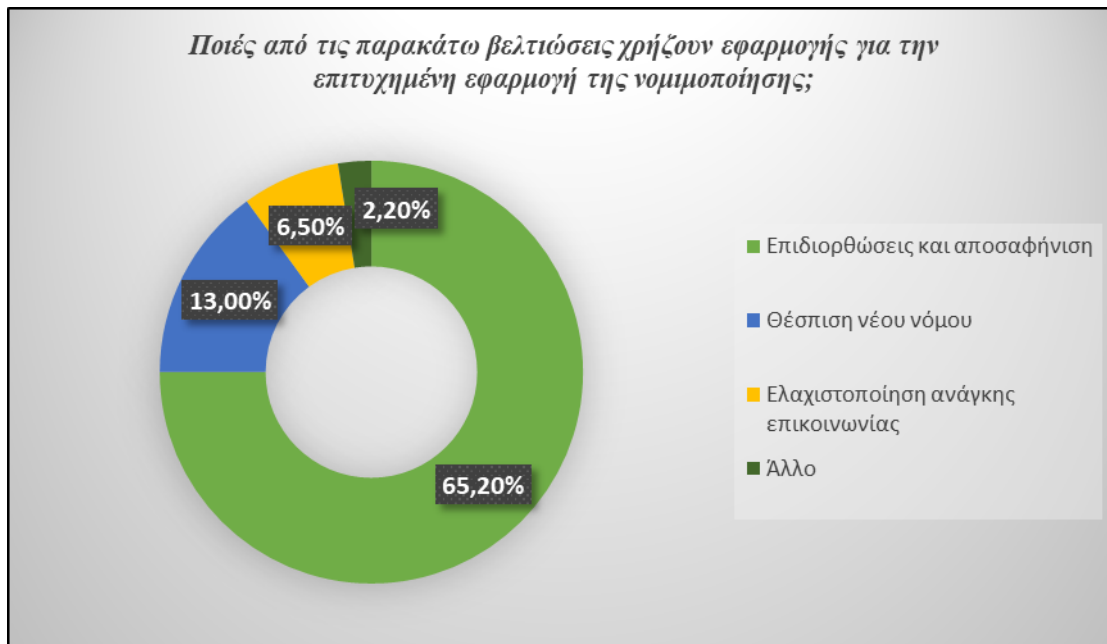
Κρίνεται σε αυτό το σημείο σημαντικό να αναφερθεί πως ενώ δεν υπάρχουν απτές οικονομικές αποδείξεις για να στηρίζουν την ανωτέρω επιλογή των απαντήσεων, το σίγουρο είναι πως το κράτος και τα υπάρχοντα νομοθετήματα αποτυγχάνουν σε μεγάλο βαθμό να πείσουν τον επαγγελματία μηχανικό και σε δεύτερη φάση τον πολίτη για τον πολεοδομικό τους χαρακτήρα. Επομένως θεωρείται ασφαλές το συμπέρασμα πως υπάρχει και συντηρείται ένα έντονο κλίμα ανασφάλειας και έλλειψης εμπιστοσύνης.



Σχήμα 20: Αποτελέσματα Ερώτησης 15 (Ιδία Επεξεργασία)

Σε επόμενο στάδιο και με στόχο την αξιολόγηση της πιο πρόσφατης νομοθεσίας οι ερωτηθέντες κλήθηκαν να αξιολογήσουν κατά πόσο πλεονεκτεί ο πιο πρόσφατος νόμος σε σύγκριση με τους παλαιότερους.

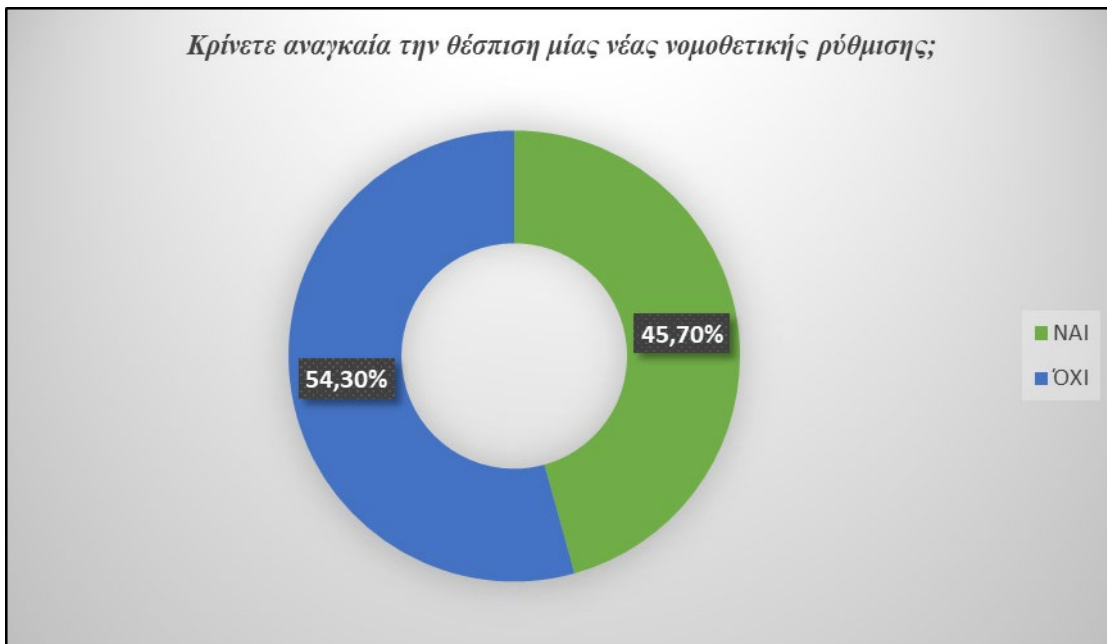
Το 63% επέλεξε «λίγο» και το 30,4% «καθόλου» ενώ μόλις τρεις απαντήσεις υπέδειξαν το «πολύ», πράγμα που πιθανόν να οφείλεται στην ελλιπή διαφοροποίηση των αποτελεσμάτων που έχει επιφέρει ο νόμος αυτός.



Σχήμα 21: Αποτελέσματα Ερώτησης 16 (Ιδία Επεξεργασία)

Για την αποδοτικότερη εφαρμογή της νομιμοποίησης αυθαιρέτων οι συμμετέχοντες επέλεξαν ποιες βελτιώσεις κρίνονται σκοπιμότερες. Η μεγαλύτερη μερίδα των 46 απαντήσεων συγκεντρώνεται στην επιλογή "επιδιορθώσεις και αποσαφήνιση του νόμου" συνδυαστικά με κάποιες προστιθέμενες απαντήσεις που συνιστούν απλοποίηση της νομοθεσίας.

Για ακόμη μία φορά γίνεται αισθητή η πολυπλοκότητα της υπάρχουσας νομοθεσίας αλλά και η συνθετότητα κατά την εφαρμογή της, καθώς ορισμένοι συμμετέχοντες υποδεικνύουν πως θα ήταν προτιμότερη η ελαχιστοποίηση της ανάγκης επικοινωνίας με τις αρμόδιες υπηρεσίες. Το 13% κρίνει σκόπιμη τη θέσπιση ενός νέου νόμου.



Σχήμα 22: Αποτελέσματα Ερώτησης 17 (Ίδια Επεξεργασία)

Κατ' επέκταση του παραπάνω ποσοστού περί θέσπισης ενός νομοθετήματος από το σύνολο των συμμετεχόντων το 54,3% απάντησε πως δεν θεωρεί αναγκαία μία νέα προσθήκη στην ήδη πολυσύνθετη νομοθεσία. Αυτό μπορεί να ερμηνευθεί ως ψήφος εμπιστοσύνης στο υπάρχον Πλαίσιο το οποίο όμως επιδέχεται, όπως διαπιστώθηκε προηγουμένως, αρκετές βελτιώσεις. Ωστόσο, και το ποσοστό των ερωτηθέντων που κρίνει ως αναγκαία τη θέσπιση νέου νόμου είναι αρκετά σημαντικό, γεγονός που φανερώνει πώς οι απόψεις στο ζήτημα δίστανται.

Στην **Ερώτηση 18** «Ποια πιστεύετε ότι θα πρέπει να είναι εκείνα τα σημεία στα οποία θα πρέπει να εστιάζει η θέσπιση μιας καινούριας νομοθετικής ρύθμισης;», τα σημαντικότερα σημεία στα οποία θα έπρεπε να εστιάζει μια ενδεχόμενη θέσπιση καινούριας νομοθετικής ρύθμισης σύμφωνα με τους ερωτηθέντες είναι αρκετά.

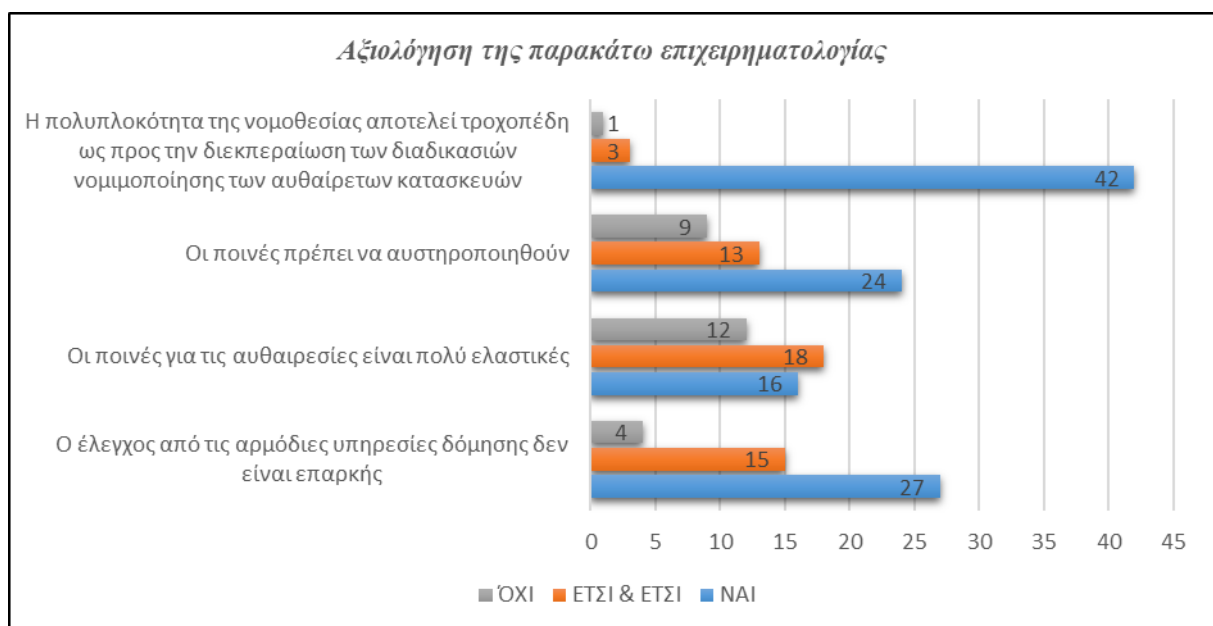
Για αρχή αυτό που προτείνεται από μεγάλο αριθμό απαντήσεων είναι η απλούστευση τόσο του ίδιου του νομοθετήματος όσο και των διαδικασιών που θα καθορίζουν την εφαρμογή του, ενώ δεν είναι λίγοι εκείνοι που υποστηρίζουν πως δεν υπάρχει καμία ανάγκη νέου νομοθετήματος παρά μόνο η εφαρμογή του υπάρχοντος.

Λιγότερη γραφειοκρατία, αποσαφήνιση με καθαρές οδηγίες - διευκρινίσεις στους εμπλεκόμενους, αποσαφήνιση γκριζών ζωνών και επικαλύψεων παλαιότερων νόμων ήταν κάποιες από τις απαντήσεις που σχετίζονται με το εν λόγω ζήτημα.

Παράλληλα αναφέρεται η απλοποίηση στις κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών αλλά και στον υπολογισμό του προστίμου. Συνιστάται ακόμη η αυστηροποίηση των κυρώσεων και στα μεγάλα

αυθαίρετα θεωρείται επιβεβλημένη η διαδικασία της κατεδάφισης. Άλλες ακόμα πιο συγκεκριμένες προτάσεις αναφέρουν:

- Εύκολη, γρήγορη και οικονομική νομιμοποίηση για τις περιπτώσεις εντός οικισμού και κυρίως για αυθαιρεσίες μικρής σημασίας.
- Δημιουργία οικιστικού χώρου στους οικισμούς με πολύ γρήγορες χωροταξικές μελέτες
- Δέσμευση από τον ενδιαφερόμενο για μη επιπρόσθετη κατασκευή μετά την περάτωση του επιτρεπόμενου κτίσματος
- Προληπτικά μέτρα για αποφυγή δημιουργίας νέων αυθαιρεσιών
- Ενεργειακός σχεδιασμός
- Άρτια αρχιτεκτονική
- Προστασία του περιβάλλοντος
- Απομάκρυνση από την εμμονή για κερδοσκοπία.
- Μετακίνηση της κόκκινης γραμμής για κάλυψη των αυθαιρέτων στο σύνολό τους
- Μεγαλύτερη ευελιξία ανά περιοχή και περίπτωση αλλά και με βάση τις υπάρχουσες ανάγκες.
- Έλεγχος όγκου του προκύπτοντος κτίσματος
- Πρόστιμα που θέτουν ως μοναδικό κριτήριο τα τετραγωνικά
- Επαρκής έλεγχος
- Διαφοροποίηση και κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων ανάλογα με την περιοχή χωροθέτησης του. Συγκεκριμένα διαχωρισμός για μεγάλα αστικά κέντρα, μικρές πόλεις, οικισμούς επαρχίας, τουριστικές περιοχές, εκτός σχεδίου κλπ.



Σχήμα 23: Αποτελέσματα Ερώτησης 19 (Ιδία Επεξεργασία)

Στο 19^ο κατά σειρά ερώτημα τέθηκαν προς αξιολόγηση 4 επιχειρηματολογίες. Στο ερώτημα εάν πιστεύουν ότι ο έλεγχος από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης δεν είναι επαρκής, το μεγαλύτερο μέρος απάντησε "Ναι" με 27 επιλογές.

Στο ερώτημα εάν οι ποινές για τις αυθαιρεσίες είναι πολύ ελαστικές υπήρχε διχασμός απαντήσεων με τους περισσότερους να επιλέγουν "έτσι κι έτσι" και "Ναι". Ωστόσο, στο εάν πιστεύουν ότι οι ποινές πρέπει να αυστηροποιηθούν το μεγαλύτερο ξεκάθαρο ποσοστό υποστηρίζει πως "Ναι" πρέπει να αυστηροποιηθούν.

Αυτό μας οδηγεί στο συμπέρασμα πως παρόλο που οι ποινές δεν λογίζονται απαραίτητα ως ελαστικές, επιδέχονται ακόμα περισσότερης αυστηροποίησης, πράγμα που σημαίνει πως είτε δεν εφαρμόζονται σε ικανοποιητικό βαθμό είτε δεν επιλύουν το πρόβλημα για το οποίο ορίστηκαν. Στην τελευταία πρόταση πως η πολυπλοκότητα της νομοθεσίας αποτελεί τροχοπέδη ως προς την διεκπεραίωση των διαδικασιών νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών η συντριπτική πλειοψηφία με 42 απαντήσεις επέλεξε "Ναι", επιβεβαιώνοντας το σημαντικότερο από τα συμπεράσματα του παρόντος ερωτηματολογίου.

Στην τελευταία ερώτηση (**Ερώτηση 20**) ζητήθηκαν προτάσεις ως μέτρα αντιμετώπισης του φαινομένου. Αναλυτικά δόθηκαν οι παρακάτω απαντήσεις:

- Επίσπευση των διαδικασιών δήλωσης όλων των ιδιοκτησιών στο κτηματολόγιο. Ολοκλήρωση του κτηματολογίου, έλεγχοι διασταυρωτικού χαρακτήρα, και εκμετάλλευση της σύγχρονης τεχνολογίας για τον εντοπισμό των αυθαιρεσιών
- Θάρρος, όραμα, περιβαλλοντική ευαισθησία, αδιαφορία για το πολιτικό κόστος, μεταξύ άλλων, δηλαδή στοιχεία που καμία κυβέρνηση δεν διαθέτει, καθώς επίσης και πολιτική βούληση.
- Απλοποίηση κάθε διαδικασίας, χωρίς παρατάσεις, απόληψη εισφορών υπέρ τρίτων, απλοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας στην οποία θα βασιστεί και ένας καινούριος, βελτιωμένος και σαφής νόμος αυθαίρετων
- Αυστηροποίηση των νόμων
- Απαγόρευση αυθαίρετης δόμησης σε ακτίνα >1000 μ από τα όρια των δασών
- Σαφές πλαίσιο χρήσεων γης, απλοποίηση έκδοσης οικοδομικών αδειών
- Μεγάλος και τακτικός έλεγχος και αυστηρότατες ποινές σε κρατικούς λειτουργούς που σιωπούν και ελεγκτές που χρηματίζονται.
- Πολλαπλός έλεγχος από διάφορους φορείς σε διαφορετικές χρονικά περιόδους. Σύνδεση των ελεγκτικών μηχανισμών, αυστηρές κυρώσεις σε παραβάτες είτε ιδιοκτήτες είτε σε ελεγκτές.
- Κατεδαφίσεις.
- Γρηγορότερες εντάξεις σε Σ.Π.

- Να επιτραπεί στον κόσμο να χτίζει με μόνο γνώμονα το σεβασμό στο περιβάλλον, χωρίς στείρους περιορισμούς δόμησης και κάλυψης.
- Βέλτιστος Χωροταξικός σχεδιασμός.
- Ενεργοποίηση της Ταυτότητας κτιρίου.
- Εφαρμογή καλύτερων και ευνοϊκότερων όρων δόμησης.
- Σύσταση παρατηρητηρίων δομημένου περιβάλλοντος.
- Περιοδικός έλεγχος για αυθαίρετα νέας γενιάς, έλεγχος των υφιστάμενων νομιμοποιήσεων σε επαρκές ποσοστό και φυσικά εκλογίκευση των απαιτήσεων για έκδοση αδειών μικρής κλίμακας.
- Να μην απαιτείται για επεμβάσεις που δεν προσθέτουν ουσιαστικά σε δόμηση και κάλυψη η έκδοση άδειας, εκτός των περιπτώσεων όπου εγείρονται σοβαρά θέματα ασφαλείας.

5.3 Παρουσίαση Στοιχείων που προκύπτουν από τις συνεντεύξεις

Κατόπιν σχετικών συνεντεύξεων με εξειδικευμένο προσωπικό προέκυψαν κάποια ευρήματα που οδηγούν σε αξιοσημείωτα συμπεράσματα.

Αρχικά σε ερώτημα περι εφαρμογής της νομοθεσίας, οι συνεντευξιζόμενοι απάντησαν ξεκάθαρα πως η νομοθεσία δεν βρίσκει ευρεία εφαρμογή. Σ' αυτό συμβάλλουν αρνητικά οι εφαρμοζόμενες πολιτικές οι οποίες δεν διαθέτουν βούληση για εφαρμογή των νόμων και αντιμετώπιση του φαινομένου, αλλά αντίθετα φέρουν χαρακτήρα κερδοσκοπίας. Επιπλέον ανασταλτικά λειτουργεί και η πολυπλοκότητα της, γεγονός που παρεμποδίζει σε πολλές περιπτώσεις την εφαρμογή.

Στην ερώτηση «Αν υποθέσουμε ότι οι νόμοι δεν φέρουν τα επιθυμητά αποτελέσματα, τι θα προτείνατε προς αντιμετώπιση του φαινομένου;», προτάθηκε ομόφωνα η πολιτική θέληση. Είναι φανερό πως διαπιστώνεται σημαντική έλλειψη βούλησης. Κρίνεται σημαντικό να εφαρμόζονται οι κατεδαφίσεις και όχι να υπάρχουν απλά για τα τυπικά. Λείπουν και τα χρήματα βέβαια. Μια κατεδάφιση έχει μεγάλο κόστος και το κράτος χρησιμοποιεί αυτό ως πάτημα και τα αφήνει. Γενικά, θεωρούν ότι το κράτος ψάχνει τρόπους να ξεπεράσει το σύνταγμα όπως πχ στα δάση με τα μωβ περιγράμματα.

Από την άλλη πλευρά τώρα στην αναζήτηση μέτρων αντιμετώπισης του φαινομένου, η πλειοψηφία τους τάχθηκε υπέρ ενός σωστού στρατηγικού σχεδιασμού. Ενός σωστού πολεοδομικού σχεδιασμού και εφαρμογής. Σημαντικότερο όλων, βέβαια, κρίνεται η εκπαίδευση των πολιτών για δημιουργία μίας νέας καλύτερης νοοτροπίας. Όλα αυτά όμως θα καταστούν εφικτά κατόπιν ενός αποτελεσματικότερου ελεγκτικού μηχανισμού.

Στη συνέχεια των συνεντεύξεων όλοι οι ειδικοί τάχθηκαν ομόφωνα υπέρ της άποψης πως η αρνητική υπάρχουσα κατάσταση πηγάζει όχι μόνο από την προγενέστερη έλλειψη ενός κεντρικού

σχεδιασμού, αλλά η ευθύνη είναι κοινός παράγοντας τόσο του κράτους και του εκάστοτε πολίτη όσο και του κατασκευαστή και του ανάδοχου μηχανικού.

Ως προς την παρατήρηση μιας μεγαλύτερης τοποθέτησης αυθαιρεσιών, συνολικά απαντήθηκε ότι αυτά που ενοχλούν κυρίως είναι τα εξωαστικά. Τα εκτός σχεδίου πόλεως. Οι μικροπαρατυπίες φαίνεται πως δεν αποτελούν το μεγαλύτερο πρόβλημα.

Βέβαια αξίζει να αναφερθεί ότι ο τελευταίος νόμος λύνει κάποια διαδικαστικά πράγματα, χωρίς όμως να μπαίνει και πάλι στην ουσία για κατεδάφιση. Θα έπρεπε να αναφέρει -σύμφωνα με συνεντευξιαζόμενο- ότι τα πρωτόκολλα κατεδάφισης θα χρεώνονται στον ιδιώτη και όχι στο κράτος. Δεν φέρνει δηλαδή ο νόμος κάτι καινούργιο στο τραπέζι. Λύνει κυρίως τοπικά προβλήματα με την υπαγωγή των αυθαιρέτων στο σύστημα.

Τελικώς, όλοι οι ειδικοί με χρόνια εμπειρίας στο αντικείμενο ερωτηθήκαν εάν κρίνεται αναγκαία η θέσπιση μιας νέας νομοθετικής ρύθμισης. Αν ναι, σε ποια σημεία κατά την αμιγώς επιστημονική τους άποψή τους θα έπρεπε να εστιάζει.

Στην περίπτωση αυτή, καθολικά συντονισμένοι χαρακτήρισαν το υπάρχον νομοθετικό οπλοστάσιο επαρκές. Εκεί όπου υπάρχει το πραγματικό πρόβλημα είναι στην εφαρμογή. Συγκεκριμένα αναφέρθηκε πως όταν υπάρχουν τόσο μεγάλες καθυστερήσεις στην εκδίκαση υποθέσεων, κάπου χάνεται η ουσία. Θα έπρεπε να γίνονται πιο γρήγορα. Υπάρχει υποστελέχωση στους ελεγκτικούς μηχανισμούς. Η πολιτεία δεν διαθέτει το απαραίτητο προσωπικό για να εκδικάζει τις υποθέσεις.

Οι συνεδρίες μια φορά τον μήνα δεν είναι αρκετές. Δεν γίνεται να εκδικάζονται, όχι και τόσο συχνά, όλες οι υποθέσεις. Μένουν πολλά στο ράφι, και έτσι οι διαδικασίες μένουν αρκετά πίσω. Κατέληξαν ότι η πολιτεία πρέπει να ασχοληθεί πιο σοβαρά με την εκδίκαση εκθέσεων αυτοψιών σε εύλογο διάστημα πάντα.

Ακόμη ένα σημαντικό σημείο αναφοράς αποτελεί και ο ν. 4178 για τα παρατηρητήρια δόμησης. Ο συγκεκριμένος νόμος αποτελεί γράμμα κενό. Ενώ έχει θεσμοθετηθεί αυτά τα παρατηρητήρια δεν έχουν δημιουργηθεί ποτέ. Γιατί; Δεν θέλει η πολιτεία να εφαρμόσει το νόμο; Πιθανό. Τα παρατηρητήρια αυτά αποτελούν πολύ σοβαρό δείκτη που δείχνει την έλλειψη βούλησης της πολιτείας ή πιθανώς και κάποιου άλλου επί του θέματος.

5.4 Συμπεράσματα από την ερωτηματολογική διαδικασία

Όσο αφορά τώρα συμπεράσματα που προκύπτουν από την πραγματοποίηση όλης της ερωτηματολογικής διαδικασίας πρέπει να ειπωθεί ότι από τα δυο πρώτα εισαγωγικά ερωτήματα προκύπτει το ασφαλές συμπέρασμα πως οι συμμετέχοντες προέρχονται από τον χώρο ενδιαφέροντος με κάποια ή και αρκετή εμπειρία στο θέμα που καλούνται να απαντήσουν και κατ' επέκταση τα αποτελέσματα διαθέτουν βαρύτητα.

Το φαινόμενο στον ελληνικό χώρο φαίνεται πως λαμβάνει εξαιρετικά σημαντικές διαστάσεις και κάτι πολύ χαρακτηριστικό που αξίζει να αναφερθεί είναι πως κανένας εκ των ερωτηθέντων δεν αντιμετωπίζει το ζήτημα ως «ασήμαντο» ή αμελητέο.

Πρόκειται για ένα φαινόμενο με πολλές και διαφορετικές πτυχές και η ευθύνη εμφάνισης και εξάπλωσής του επιμερίζεται σε όλους τους μετέχοντες κατά τη δημιουργία ενός κτίσματος.

Ανά τις δεκαετίες, σύμφωνα με τις απαντήσεις, δεν υπάρχουν απόλυτα σημάδια εξέλιξης ή βελτίωσης και τα αποτελέσματα φαίνεται να απέχουν από τα επιθυμητά. Εφόσον η πλειοψηφία θεωρεί πως η κατάσταση δεν βρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο, θα μπορούσε να ειπωθεί πως η απάντηση δύναται να ερμηνευθεί ποικιλοτρόπως. Πιο συγκεκριμένα, η βαρύτητα ενδέχεται να επιμερίζεται τόσο στην ανεπάρκεια των καθαυτό θεσμικών κειμένων όσο και στη μη εφαρμογή των προαναφερθέντων.

Για τον λόγο αυτό και επειδή δεν γίνεται απολύτως ξεκάθαρο το αποτέλεσμα ακολούθησαν και συνεντεύξεις από εξειδικευμένους μηχανικούς ως προς τα νομοθετήματα, προκειμένου να αποσαφηνιστεί η διαφορά μεταξύ πληρότητας νομοθεσίας και μη εφαρμογή αυτής.

Γίνεται φανερό πως η νομοθεσία είναι αρκετά πολύπλοκη και δίνει περιθώρια παρερμηνείας ή εκμετάλλευσης ενώ δεν είναι καθολική, δηλαδή δεν καλύπτει το σύνολο της χώρας, ούτε προλαμβάνει σε μεγάλο βαθμό.

Στα μεγαλύτερα μειονεκτήματα επίσης συγκαταλέγεται η απουσία ενός συντονισμένου και αυστηρού ελέγχου, με τους ελεγκτικούς μηχανισμούς να είναι υποστελεχωμένοι. Υπάρχει έλλειψη τακτικής παρακολούθησης σε όλα τα στάδια της δόμησης, αλλά και «ανοχή» στις παρατυπίες, με τις κυρώσεις να επιδέχονται μεγάλης βελτίωσης.

Συγκεντρώνοντας λοιπόν τις παραπάνω πληροφορίες δημιουργείται το συμπέρασμα πως η νομοθεσία εμφανίζει σημαντικό πρόβλημα δύο σταδίων. Το πρώτο εντοπίζεται στη σύνταξη των νομοθετημάτων, είτε σαν αυτοτελή κείμενα που δεν γίνονται πλήρως κατανοητά στους ενδιαφερόμενους είτε σαν αλληλεξαρτώμενα κομμάτια ενός ευρύτερου συνόλου όπου καταλήγουν να αναιρούνται μεταξύ τους, δίνοντας το περιθώριο της εκμετάλλευσης.

Σε δεύτερο στάδιο, το πρόβλημα εντοπίζεται στην εφαρμογή των νομοθετημάτων αυτών, γεγονός που οφείλεται τόσο στα "παραθυράκια" όσο και στις πολυσύνθετες διαδικασίες εφαρμογής, στην έλλειψη αυστηρού ελέγχου και τιμωρίας αλλά και στη σύγκρουση συμφερόντων.

Χαρακτηριστικό των παραπάνω ισχυρισμών η μη εφαρμογή των κατεδαφίσεων. Τόσο σύμφωνα με τα ερωτηματολόγια όσο και με τις συνεντεύξεις, η κατεδάφιση αναδείχθηκε ως το σημαντικότερο όπλο της νομοθεσίας, το οποίο θα λειτουργούσε ανασταλτικά στην εξάπλωση του φαινομένου, όμως δεν υλοποιείται ποτέ στην πραγματικότητα.

Ένα εξίσου σημαντικό συμπέρασμα που σχετίζεται με τη στάση της πολιτείας είναι πως κρίνεται σημαντικά ανεπαρκής. Υπήρξε μεγάλη σύμπνοια στο ζήτημα αυτό, καθώς το σύνολο υπέδειξε πως υπάρχει έντονη απουσία πολιτικής βούλησης για την αντιμετώπιση του φαινομένου και πως οι προθέσεις των εφαρμοζόμενων πολιτικών φέρουν ξεκάθαρα οικονομική χροιά.

Ως προς τη βελτίωση και εξάλειψη του φαινομένου και πάλι υπάρχει ξεκάθαρη κατεύθυνση. Όπως προκύπτει από το σύνολο των απαντήσεων, υπάρχει πληθώρα ιδεών για την ενίσχυση της νομοθεσίας, που όμως η μεγαλύτερη ανάγκη της είναι να περιέχει πιο ξεκάθαρες κατευθύνσεις, να αξιώνει σημαντικότερα πρόστιμα, να ακολουθεί την διαδικασία της κατεδάφισης, αλλά κυρίως να θέτει ευκολότερες διαδικασίες εφαρμογής και ελέγχου, έτσι ώστε να μετουσιώνεται και στην πράξη.

Ο σχεδιασμός αναφέρεται για ακόμη μια φορά πως δεν είναι καθολικός, με αποτέλεσμα να μην καλύπτει όλες τις ενδεχόμενες περιπτώσεις και επί της ουσίας να μην προλαμβάνει, πράγμα που αποτελεί σημαντικό ζητούμενο για τον περιορισμό του προβλήματος μακροπρόθεσμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Αν και οι δεκαετίες του 1980 και του 1990 χαρακτηρίστηκαν διεθνώς από πολύ σημαντικές εξελίξεις στους τομείς της αστικής οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης, η Ελλάδα παρέμεινε απλώς θεατής. Οποιοσδήποτε προσπάθειες επιχειρήθηκαν με σκοπό την καθιέρωση ενός νέου μοντέλου πολεοδομικής πολιτικής όχι μόνο δεν απέδωσαν τα αναμενόμενα αλλά συνέβαλαν στην διαχρονική αύξηση των ήδη πολλών προβλημάτων.

Η μεταρρυθμιστικές προσπάθειες δεν θέλησαν να έρθουν σε ρήξη με τα καλά εδραιωμένα συμφέροντα όπως αυτά της μικροϊδιοκτησίας της γης, το ισχυρό οικοδομικό-κατασκευαστικό σύστημα και τις ίδιες τις ειδολογικές αντιλήψεις της ελληνικής κοινωνίας, αλλά προτίμησαν να συμβιβαστούν μ' αυτές. Η ανίσχυρη πολιτική βούληση στην Ελλάδα δημιούργησε και εξακολουθεί να δημιουργεί τα πολύ σοβαρά προβλήματα στη δομή, την εικόνα και τη λειτουργία του αστικού και εξωαστικού χώρου. Είναι σαφές επομένως ότι υπάρχει ανάγκη συστηματικών αλλαγών (Οικονόμου, Πετράκος, 1999).

Έως σήμερα η σχετική νομοθεσία για την αυθαίρετη δόμηση αποσκοπεί κυρίως στη νομιμοποίηση, στην εξαίρεση από την κατεδάφιση και στην είσπραξη προστίμων. Παρόλα αυτά, οι νομοθεσίες των τελευταίων χρόνων έχουν παρουσιάσει σημαντική εξέλιξη στον τρόπο αντιμετώπισης των αυθαιρεσιών. Εστιάζουν αρκετά σε ζητούμενα πρόληψης, ελέγχου και στη διευκόλυνση των λειτουργικών διαδικασιών, δίχως ωστόσο αυτό να μετουσιώνεται και στην πράξη.

Ταυτόχρονα γίνεται αντιληπτό πως λαμβάνονται, ολοένα και περισσότερο υπόψιν, οι περιβαλλοντικές και κοινωνικές του φαινομένου κατά τον σχηματισμό των νομοθεσιών. Αυτό φαίνεται από τους περιορισμούς δόμησης που πλέον εμφανίζουν έντονο περιβαλλοντικό χαρακτήρα, αλλά και από τις οικονομικές διευκολύνσεις στην απόδοση των προστίμων.

Ωστόσο, η διαβάθμιση των προστίμων μεταγενέστερα για διευκόλυνση των οικονομικά ανίσχυρων, δεν πρόκειται να βελτιώσει ριζικά το ζήτημα. Το σημαντικότερο βήμα είναι η πρόληψη, επομένως μεγαλύτερη σημασία έχουν τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης που εφαρμόζονται. Επιπλέον, κάτι που από εδώ και πέρα απαιτείται είναι ισχυρή πολιτική βούληση για προστασία του περιβάλλοντος και πάταξη της αυθαίρετης δόμησης.

Μόνο έτσι θα αντιμετωπιστεί το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης ριζικά και προληπτικά. Μόνο μετά από αυτό θα μπορέσουμε να δούμε τι θα κάνουμε με τις αυθαιρεσίες του χθες. Ενδεικτικές προτεινόμενες δράσεις είναι οι εξής:

- Νέα Χωροταξικά και Ρυθμιστικά Σχέδια καθώς και νέα Χωροταξικά Προγράμματα. Απλοποίηση των διαδικασιών για την ένταξη στο σχέδιο πόλης οικισμών και εκτάσεων.

- Πολιτικές ουσιαστικής αποκέντρωσης.
- Λειτουργικός εκσυγχρονισμός των Πολεοδομικών Γραφείων, με πρόσληψη προσωπικού και χρήση σύγχρονων τεχνολογιών.
- Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας και Νομολογίας. Δημιουργία επιθεώρησης δημόσιων και ιδιωτικών έργων. Καθιέρωση του θεσμού των ορκωτών ελεγκτών Μηχανικών.
- Ενεργός συμμετοχή των μηχανικών στην καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης. Οι μεταβιβάσεις πάσης φύσεως ακινήτων και εγκαταστάσεων να γίνονται παρουσία Μηχανικών, χωρίς οικονομική επιβάρυνση του πολίτη.
- «Πράσινο Κουτί» στις οικοδομές που θα περιέχει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για την ταυτότητα του κτιρίου (μελέτες, σχέδια, φωτογραφίες κλπ.) που θα είναι απαραίτητο για κάθε πολεοδομική ή ιδιοκτησιακή μεταβολή του ακινήτου.
- Δορυφορική παρακολούθηση και εντοπισμός αυθαίρετων κατασκευών.
- Δημιουργία βάσης δεδομένων ακινήτων για τη συνεργασία όλων των φορέων που ασχολούνται με τα ακίνητα (ΙΚΑ, Πολεοδομία, Δασαρχείο, Εφορία, Κτηματολόγιο-Υποθηκοφυλακείο). Ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου και μηχανογράφηση των εμπλεκόμενων υπηρεσιών.
- Θεσμοθέτηση Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Έργων με σαφή οριοθέτηση των ρόλων και τον επιμερισμό των ευθυνών όλων των εμπλεκόμενων στην αλυσίδα παραγωγής ενός ακινήτου.
- Αλλαγές στον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) με στόχο την απλοποίηση των διαδικασιών έκδοσης μιας οικοδομικής άδειας και των βασικών στοιχείων δόμησης (π.χ. όγκος), ώστε να ελέγχονται ευκολότερα. Επίκεντρο του ΓΟΚ να είναι η νομιμότητα, όχι η αντιμετώπιση της αυθαιρεσίας.
- Να υιοθετηθεί πολιτική από το κράτος η οποία να διασφαλίζει πρόσβαση σε φθηνή (αλλά ποιοτική) κατοικία στους εργαζόμενους με μέσο ή χαμηλό εισόδημα.
- Η ιδιοκτησία και τα δικαιώματα στην γη πρέπει να προστατεύονται από τον νόμο και να διασφαλίζεται η εφαρμογή αυτού του νόμου.
- Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης πρέπει να είναι στην αρμοδιότητα της διοίκησης, στα κατάλληλα όμως επίπεδα. Για την επίτευξη καλύτερων αποτελεσμάτων και την ελαχιστοποίηση της δυσπιστίας των πολιτών ως προς τις διαδικασίες και τις μεθόδους, η ουσιαστική συμμετοχή των πολιτών πρέπει να αποτελεί μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού, και το κοινό πρέπει να έχει ενεργό ρόλο, ώστε τελικά να πείθεται ως προς την αναγκαιότητα των ενεργειών.

Η διοίκηση πρέπει να σέβεται το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, και επίσης πρέπει:

- Να μη επιτρέπει να παρεισδύουν «οχλούσες» χρήσεις σε περιοχές με ευαίσθητες χρήσεις γης.

- Να προστατεύει τις αξίες της γης με βάση τις υπάρχουσες χρήσεις γης και τον έλεγχο αυτών. Να διευκολύνει τη στέγαση των εργαζομένων με χαμηλό ή μέσο εισόδημα μέσω υιοθέτησης δημιουργικών, ευέλικτων και καινοτόμων κανονισμών, π.χ., επιτρέποντας στους κατασκευαστές τη δόμηση, με μεγαλύτερη κάλυψη από την θεσμοθετημένη, κτιρίων ίδιας ποιότητας με την υποχρέωση ένα συγκεκριμένο ποσοστό αυτών των κτιρίων να πωληθεί από τους κατασκευαστές φθηνότερα σε οικογένειες χαμηλού ή μέσου εισοδήματος.
- Εάν υπάρχει έλλειψη κρατικών επιχορηγήσεων, πρέπει να αναζητηθούν άλλες πηγές χρηματοδότησης. Η συνεργασία με διεθνείς χρηματοδοτικούς οργανισμούς πρέπει να προβλέπεται.
- Η συνεργασία και ο συντονισμός με διεθνείς φορείς όπως ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών (UN), η Διεθνής Ομοσπονδία Τοπογράφων (FIG), η Παγκόσμια Τράπεζα (World Bank), η Επιτροπή για την Νομική Ενδυνάμωση των Φτωχών (Commission on Legal Empowerment of the Poor), ο Ευρωπαϊκός Οργανισμός Γεωγραφικών Πληροφοριών (EUROGI), η Υποδομή Χωρικών Δεδομένων για την Ευρώπη (INSPIRE), κλπ, συμβάλλει στην εναρμόνιση των ενεργειών και τη διάδοση εμπειρίας και γνώσης μεταξύ των χωρών.

Πέραν των μέτρων που προαναφέρθηκαν και τα οποία σίγουρα θα βοηθούσαν στην μείωση των κρουσμάτων αυθαίρετων κτισμάτων, η μόνη πιθανή περίπτωση για τον άμεσο περιορισμό του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης είναι η αυτόματη νομιμοποίηση όλων των υφιστάμενων αυθαίρετων κατασκευών (παρά τις συνέπειες μιας τέτοιας απόφασης όπως αυτές διατυπώθηκαν παραπάνω), μετά βέβαια από λεπτομερή καταγραφή τους και στη συνέχεια έκδοση νέων νόμων που δεν θα επιτρέπουν πλέον επ' ουδενί την αυθαίρετη οικοδομική δραστηριότητα και όλα τα νέα αυθαίρετα να αντιμετωπίζονται με βαρύτερες κυρώσεις χωρίς ουδεμία εξαίρεση.

Προκειμένου δε να καταστεί ευχερέστερος ο σχετικός έλεγχος θα μπορούσε η πολιτεία, εκτός βέβαια από το να κατανείμει το βάρος της ευθύνης σε όλους τους παράγοντες της αυθαίρετης δόμησης, να θεσμοθετήσει την υποχρέωση αυτών που προμηθεύουν με πρώτες οικοδομικές ύλες σε κάθε υπό ανέγερση οικοδομή, να αναγράφουν επί των τιμολογίων και δελτίων αποστολής των πρώτων υλών και τον αριθμό αδείας της οικοδομής για την οποία αυτά προορίζονται.

Το γενικότερο εγχείρημα από μόνο του θέτει, βέβαια, σαν απαραίτητη προϋπόθεση την δυνατότητα της πολιτείας να «παράγει» στέγη για τους χαμηλοεισοδηματίες ,αλλά και να μπορεί να «παράγει» τις νόμιμα πολεοδομημένες εκτάσεις για να ικανοποιήσει τις ανάγκες που προκύπτουν για κατοικία.

Βέβαια το δίλημμα που τίθεται εν προκειμένω, εάν δηλαδή η αυστηρότατη εφαρμογή των υφιστάμενων κανόνων στο εξής, θα θέτει τους προτιθέμενους να αυθαιρετήσουν σε μειονεκτικότερη θέση έναντι αυτών που έχουν ήδη αυθαιρετήσει, είναι ένα δίλημμα πλασματικό, διότι ούτως ή άλλως

ήδη οι δυνάμενοι αλλά μη έχοντες αυθαιρετήσει είναι σε μειονεκτικότερη θέση έναντι αυτών που έχουν ήδη προχωρήσει στην αυθαίρετη δόμηση ή επιθυμούσαν να προχωρήσουν.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

- Αλεξανδροπούλου Αιμιλία, Μαρκάκης-Καραχάλιος Χρυσόστομος, 1999, Παραθεριστική κατοικία. Θεσμοί και πραγματικότητα. Η περίπτωση της ασπροβάλτας. Διπλωματική εργασία, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α, Βόλος. Επιβλέπων καθηγητής: Οικονόμου Δημήτρης.
- Βασιλείου Ι., 1924, Η λαϊκή κατοικία, Αθήνα. Εκδόσεις Π.Α. Διαλησμά
- Γιαννακούρου, Γ., (1999), Το θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα, στο Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος (επιμ.), Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων, (Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg): 457-480.
- Γεωργοπούλου, Σ. & Ιωάννου, Β., 2005, 'Η ενσωμάτωση περιοχών «αυθαίρετης κατοικίας», στις πολεοδομικές επεκτάσεις', Περιοδικό Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελληνίας Ένωσης Αρχιτεκτόνων, Τεύχος 54, Κύκλος Β', Νοέμβριος / Δεκέμβριος 2003, Αθήνα, σελ. 64-67.
- Γκιζέλη Βίκα, 1984, "Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και προέλευση της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα (1920-1930)", Αθήνα: επικαιρότητα.
- Εθν. Συνέδριο Διοίκησης και Οικονομίας ΕΣΔΟ <http://esdo.teilar.gr> Πρακτικά συνεδρίου. Λάρισα 25-27/5/2012
- Ζιώγας, Π., 2008. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ - Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ (Διπλωματική εργασία), Βόλος: ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, Π.Μ.Σ. «Χωροταξία, Πολεοδομία και Ανάπτυξης». Επιβλέπων καθηγητής: ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
- Ζαχαράκης, Γ., Καλλιγιαννάκης, Μ. & Μητσοπούλου, Ε., 2005, 'Αυθαίρετα, «Τακτοποιήσεις» και πλέγματα πολιτικοοικονομικών σχέσεων στο Ηράκλειο Κρήτης', Περιοδικό Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελληνίας Ένωσης Αρχιτεκτόνων, Τεύχος 54, Κύκλος Β', Νοέμβριος / Δεκέμβριος 2003, Αθήνα, σελ. 68-69.
- Καραμήτσιου, Νίκη – Δανάη, 2010, Χωρική ανάλυση της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα. Διπλωματική Εργασία. Βόλος. Επιβλέπων καθηγητής: Σεραφείμ Πολύζος.
- Λεοντίδου, Α., 1989, Πόλεις της Σιωπής, Εκδόσεις Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα Ε.Τ.Β.Α, Αθήνα.
- Μαντούβαλου, Μ. & Μπαλλά, Ε., 2005, '«Αυθαίρετα», πολιτικές και μικροπολιτική', Περιοδικό Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελληνίας Ένωσης Αρχιτεκτόνων, Τεύχος 54, Κύκλος Β', Νοέμβριος / Δεκέμβριος 2003, Αθήνα, σελ. 61-63.
- Μάρα, Σ., 2019. "Νομοθεσία αυθαίρετων. Οι Ν.4495/2017 & Ν,4178/2013 όπως αυτοί έχουν τροποποιηθεί και εφαρμόζονται σήμερα". Αθήνα. Εκδόσεις Δεδεμάδης. ISBN-13: 9789609482967
- Μαρμαράς Β. Εμμανουήλ, 2002, Σχεδιασμός και Οικιστικός Χώρος, Εκδόσεις Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα.
- Προκοπίου, Ηλέκτρα, 2018, Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία. «Αυθαίρετη Δόμηση και Εθνικό Κτηματολόγιο». Βόλος. Επιβλέπων Καθηγητής: Αρβανίτης Απόστολος.
- Σαμαράς, Γ., 2008, «Η Αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα: Προσδιοριστικοί παράγοντες και ιστορική εξέλιξη». Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και

Περιφερειακής Ανάπτυξης Διπλωματική Εργασία. Βόλος. Επιβλέπων Καθηγητής: Πολύζος Σεραφείμ.

ΤΕΕ, 2009, 'ΔΗΜΟΣΚΟΠΗΣΗ: Για κλειστούς ημιυπαίθριους χώρους και αυθαίρετα οι πολίτες ταυτίζονται με τις εκτιμήσεις και τις θέσεις του ΤΕΕ', Ενημερωτικό δελτίο, Τεύχος 2537, 25 Μαΐου 2009, σελ. 9 – 11.

Τελιανίδου, Σ., 2010, «Εκτίμηση Κινδύνου Αυθαίρετης Δόμησης». Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης Διπλωματική Εργασία. Επιβλέπων Καθηγητής: Σταθάκης Δημήτριος

Τζίκα-Χατζοπούλου, Α., 2000, «Πολεοδομικό Δίκαιο», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Abrams, C. (1964). *Housing in the modern world*. London: Faber.

Adhya, A. (2012). *From crisis to projects; a regional agenda for addressing foreclosures in shrinking first suburbs: Lessons from Warren, Michigan*. *Urban Design International*, 18(1), 43–60. <http://dx.doi.org/10.1057/udi.2012.31>.

Antonić, B. (2016). *How to understand the history of housing planning in modern Serbia to achieve new quality in housing?* In C. Hein (Ed.). *Volume 02: The urban fabric. Proceedings of 17th IPHS conference* (pp. 165–174). Delft, The Netherlands <http://dx.doi.org/10.7480/iphs.2016.2.1234>.

Aydemir, S. (1999). *Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı*. Trabzon: KTU Yayını.

Baslevant, C., & Dayioglu, M. (2005). *The effect of squatter housing on income distribution in urban Turkey*. *Urban Studies*, 42(1), 31–45.

Bayraktar, E. (January–March 2008). *TOK_ I konutlarına duyulan ilgi ve gu" ven bizim için en bu" yu" k o"du"ldu" r*. *Journal of Portrait* 50–56.

Blander, I. (1997). *Between centralism and localism: On the development of local self-government in postsocialist Europe*. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 15(2), 143–159. <http://dx.doi.org/10.1068/c150143>.

Choguill, C. L. (2007). *The search for policies to support sustainable housing*. *Habitat International*, 31, 143–149.

Davis, M. (2007). *Planet of slums*. New York: Verso New Left Books

Dimopoulou, E. & Zentelis, P. (2008). 'Informal Constructions within a Spatial Development Framework', *Tech. Chron. Sci. J. TCG*, I, No 1-2.

Ioannidis, C., Psaltis C. & Potsiou C. (2008). 'Suburban informal building control', *Tech. Chron. Sci. J. TCG*, I, No 1-2.

Kaya, _ I., & Zengel, R. (2005). *A marginal place for the Gypsy community in a prosperous city: Izmir, Turkey*. *Cities*, 22(2), 151–160.

Maksin-Mičić, M. (2008, September 19–23). *Problems and possibilities for steering urban sprawl in Serbia*. Paper presented at 44th ISOCARP congress 2008, Dalian, China. Retrieved from http://www.isocarp.net/data/case_studies/1156.pdf.

- MBTIS (2017). *Database of illegally constructed buildings*. Belgrade: Ministry of Building, Transportation, and Infrastructure of Serbia. <http://www.mgsi.gov.rs/cir/dokumenti/baza-nezakonito-izgradjenih-objekata>.
- Nick Graham, (2004). *Informal Settlement Upgrading in Cape Town: Challenges, constraints, and contradictions within local government*.
- Otiso, K. M. (2003). *State, voluntary, and private sector partnerships for slum upgrading and basic service delivery in Nairobi City, Kenya*. *Cities*, 20(4), 221–229.
- Pagliai, C., (2019). “*Ante '67. La conformità urbanistica nella compravendita immobiliare. Guida all'acquisto sicuro dell'immobile anche per non addetti ai lavori (Italiano)*”.
- Payne, G. K. (1977). *Urban housing in the Third World*. London: Leonard Hill.
- Polyzos, S. & Minetos, D. (2007). ‘*Past and present patterns of informal housing in Greece: A spatial analysis*’, paper given at Joint Congress of the European Regional Science Association (47th Congress) and ASRDLF (Association de Science Régionale de Langue Française, 44th Congress), Paris - France, 29 August – 02 September 2007.
- Polyzos, S., Minetos, D. & Sdrolias L. (2007). ‘*Features and Spatial Analysis of Illegal Housing in Greece*’, *Management of International Business & Economic Systems (MIBES), Transactions on Line, Vol 1, Issue 1, Autumn 2007*.
- Resmi Gazete (1984). _ *Imar ve gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun*. Resmi Gazete, Sayı: 18335, Tarih: 08.03.1984.
- Rojas, E. & Magalhaes, F. (2007), ‘*Facing the Challenges of Informal Settlements in Urban Centres: The Re-urbanization of Manaus, Brazil*’, *International Development Bank, 2007, pp. 1-14*.
- Soldi, F., Amenta, T., & Lemay, Y. (2008). *Credit analysis. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOK-İ). Moody's international Sub-Sovereign Government-Related Issuer*.
- Statistical Office of the Republic of Serbia (2014). <http://publikacije.stat.gov.rs/G2014/Pdf/G20142013.pdf>.
- The John Turner Archive: Uncontrolled urban settlement: problems and policies, Urbanization: development policies and planning, International social development review No 1, United Nations, New York, 1968*
- Uzin, R., Mercado, R. (1996). *Regularization of spontaneous settlements*. *Building*, 2(8). Sweden: Lund Centre for Habitat Studies, University of Lund.
- Zegarac, Z. (1999), ‘*Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning*’, *Cities, Vol. 16 (1999), No. 5, pp. 365–370, Pergamon*.
- Zeković, S., Maričić, T., & Cvetinović, M. (2016). *Transformation of housing policy in a post-socialist city: The example of Belgrade*. In J. Sidoli, M. Vols, & M. Kiehl (Eds.). *Regulating the city: Contemporary urban housing law* (pp. 47–74). Den Haag: Eleven publishing. <https://www.elevenpub.com/law/catalogus/regulating-the-citycontemporary-urban-housing-law-1#>.

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗ

<https://www.naxospress.gr/arthro/politiki/aythaireta-stin-makroniso-oyte-ena-oyte-dyo-alla-22>.
Πρόσβαση στις 02/03/2021.

<https://www.libre.gr/tag/%CE%B1%CF%85%CE%B8%CE%B1%CE%AF%CF%81%CE%B5%CF%84%CE%B1/> Πρόσβαση στις 06/03/2021.

<https://www.kathimerini.gr/society/561092020/kamia-paratasi-gia-aythaireta/> Πρόσβαση στις 10/03/2021.

<https://www.ergon-consultants.gr/2020/04/25/paratash-prothesmias-taktopoihshs-aythaireton/> Πρόσβαση στις 12/03/2021.

<https://dias.library.tuc.gr/view/62245?show=full&locale=el>. Πρόσβαση στις 02/04/2021.

<https://www.google.com/maps/>. Πρόσβαση στις 04/04/2021.

<https://www.politica.gr/>. Πρόσβαση στις 06/04/2021.

<https://inhabitat.com/>. Πρόσβαση στις 08/04/2021.

<https://www.shutterstock.com/>. Πρόσβαση στις 10/04/2021.

<https://www.lawspot.gr/nomikes-plirofories/nomothesia/nomothetiko-diatagma-177-1381923>. Πρόσβαση στις 14/04/2021.

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/580366/a.n-410-1968>. Πρόσβαση στις 16/04/2021.

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/314948/nomos-720-1977>. Πρόσβαση στις 18/04/2021.

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/286147/nomos-1337-1983>. Πρόσβαση στις 20/04/2021.

<https://www.taxheaven.gr/law/3212/2003>. Πρόσβαση στις 22/04/2021.

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/62759/nomos-4014-2011>. Πρόσβαση στις 24/04/2021.

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/75265/nomos-4178-2013>. Πρόσβαση στις 26/04/2021.

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/313052/nomos-4495-2017>. Πρόσβαση στις 28/04/2021.

<https://dias.library.tuc.gr/view/62245?show=full&locale=el> Πρόσβαση στις 30/04/2021.

https://www.researchgate.net/publication/317952877_E_authairete_domese_sten_Ellada_kai_e_symbole_tes_sto_metaschematismo_ton_chreseon_ges. Πρόσβαση στις 30/04/2021.

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/659119/nomos-4759-2020> Πρόσβαση στις 20/9/2021.

https://www.flyatopo.com/news/2021/1/4/-47592020?fbclid=IwAR0Wm5eqNJF3dFf-O_l2b4dA2ORe5Yu_mkXm-gu1Jzi_jwURpXVQUx0UdTO Πρόσβαση στις 21/09/2021.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

1. *Επαγγελματική Ιδιότητα:*

.....
.....
.....

2. *Έχετε ασχοληθεί με τη διαδικασία νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών ή με σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις:*

α) ναι

β) όχι

3. *Πως αξιολογείτε το πρόβλημα των αυθαιρέτων στην Ελλάδα;*

α) Πολύ μεγάλο

β) Μεγάλο

γ) Μέτριας σημασίας

δ) Ασήμαντο

4. *Έχετε παρατηρήσει κάποια τοπική βελτίωση ανά δεκαετίες;*

α) ναι

β) όχι

5. *Κατόπιν εφαρμογής των νόμων, θεωρείται ότι τα αποτελέσματα βρίσκονται σε ένα επίπεδο ικανοποιητικό;*

α) ναι

β) όχι

6. *Αν υποθέσουμε ότι τα παραγόμενα αποτελέσματα από την εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου είναι μακριά από τους στόχους που είχαν αρχικά τεθεί προς μείωση του φαινομένου της αυθαιρέτης δόμησης στην Ελλάδα, ποια θα ήταν τα προτεινόμενα μέτρα κατά την γνώμη σας, προς αντιμετώπιση ή βελτιστοποίηση του φαινομένου;*

.....
.....
.....

7. Ποιο κατά τη γνώμη σας πιστεύετε ότι είναι το σημαντικότερο πρόβλημα της υπάρχουσας αλλά και της προγενέστερης νομοθετικής πραγματικότητας;

.....
.....
.....

8. Που πιστεύετε ότι τοποθετείται ο μεγαλύτερος αντίκτυπος όσο αφορά την εγχώρια αυθαίρετη δόμηση.

α) οικονομία

β) κοινωνία

γ) γεωχωρική κατανομή

δ) περιβάλλον

ε) άλλο (αναφέρετε κάποια τυπική απάντηση):

.....

9. Που επιμερίζεται η ευθύνη γένεσης και συνέχισης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης;

α) κράτος

β) πολίτης

γ) κατασκευαστής

δ) επιβλέπων μηχανικός

ε) όλα τα παραπάνω

στ) άλλο (αναφέρετε κάποια τυπική απάντηση):

.....

10. Ποιοι πιστεύετε ότι είναι οι επικρατέστεροι λόγοι που κατασκευάζονται αυθαίρετες κατασκευές – δομές;

α) ενδεχόμενο απόκτησης Β' κατοικίας

β) στεγαστικές ανάγκες

γ) απόκτηση μεγαλύτερων ή και περισσότερων χώρων (π.χ. αποθήκες, ημιυπαίθριοι)

δ) τάση υπερεκμετάλλευσης της έγγκειας ιδιοκτησίας

11. Που έχετε παρατηρήσει μεγαλύτερη τοποθέτηση αυθαιρεσιών;

α) εκτός σχεδίου πόλεως

β) εντός ορίων οικισμού

γ) εντός σχεδίου πόλεως

12. Ποιες κατά τη γνώμη σας θα πρέπει να είναι οι ποινές που πρέπει δυνητικά να εφαρμοστούν σε αυτούς τους ιδιοκτήτες που είναι “κάτοχοι”, αυθαίρετων κατασκευών;

- α) κατεδάφιση
- β) επιβολή χρηματικού προστίμου
- γ) φυλάκιση

13. Πως θα αξιολογούσατε τη θέση της πολιτείας απέναντι στο φαινόμενο;

- α) σωστή
- β) λάθος
- γ) ανεπαρκής (αναφέρετε κάποια τυπική απάντηση):
.....

14. Που πιστεύετε ότι πρακτικά αποσκοπούν οι νόμοι περί αυθαιρεσιών;

- α) βελτίωση του πολεοδομικού σχεδιασμού
- β) ενίσχυση του κερδοσκοπικού χαρακτήρα της πολιτείας
- γ) ενίσχυση της έννοιας του πελατειασμού
- δ) περιορισμό και εξάλειψη της αυθαίρετης δόμησης

15. Πόσο πιστεύετε ότι πλεονεκτεί ο τελευταίος νόμος για τα αυθαίρετα συγκριτικά με τους παλαιότερους κατά σειρά νόμους;

- α) καθόλου
- β) λίγο
- γ) πολύ

16. Ποιες από τις παρακάτω βελτιώσεις χρήζουν εφαρμογής για την επιτυχημένη εφαρμογή της νομιμοποίησης;

- α) θέσπιση νέου νόμου
- β) επιδιορθώσεις και αποσαφήνιση του πιο πρόσφατου νόμου
- γ) ελαχιστοποίηση της ανάγκης επικοινωνίας με τις αρμόδιες υπηρεσίες
- δ) άλλο (αναφέρετε κάποια τυπική απάντηση):
.....

17. Κρίνετε αναγκαία την θέσπιση μίας νέας νομοθετικής ρύθμισης;

- α) ναι
- β) όχι

18. Ποια πιστεύετε ότι θα πρέπει να είναι εκείνα τα σημεία στα οποία θα πρέπει να εστιάζει η θέσπιση μιας καινούριας νομοθετικής ρύθμισης;

.....
.....
.....

19. Πώς αξιολογείτε την παρακάτω επιχειρηματολογία;

Επιχειρηματολογία: Ναι - Έτσι και έτσι - Όχι

- α) Πιστεύετε ότι ο έλεγχος από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης είναι ελάχιστος με στοιχεία ανεπάρκειας;
- β) Πιστεύετε ότι οι ποινές για τις αυθαιρεσίες είναι πολύ ελαστικές;
- γ) Πιστεύετε ότι οι ποινές για τις αυθαιρεσίες πρέπει να αυστηροποιηθούν;
- δ) Πιστεύετε ότι η πολυπλοκότητα της νομοθεσίας αποτελεί τροχοπέδη ως προς την διεκπεραίωση των διαδικασιών νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών;

20. Τι θα προτεινάτε ως μέτρα αντιμετώπισης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης;

.....
.....
.....