

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Π.Μ.Σ. «Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Ανάπτυξης»

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ - Η
ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ**

ΕΚΠΟΝΗΤΗΣ : ΖΙΩΓΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: κ. ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2008

Σύντομη περίληψη

Στην εργασία αυτή επιχειρήθηκε μια ανάλυση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης συνολικά για την Ελλάδα αλλά κυρίως για το νομό Μαγνησίας. Παρουσιάσαμε δηλαδή κάποια γενικά στοιχεία για το φαινόμενο αυτό, την ελληνική νομοθεσία περί αυθαίρετης δόμησης αλλά κυρίως την αυθαίρετη δόμηση στο νομό Μαγνησίας. Το φαινόμενο αυτό όπως καταδείξαμε είναι πολυδιάστατο, και παρουσιάζει μεγάλη ένταση τόσο στην Ελλάδα όσο και στο νομό Μαγνησίας. Η κατάσταση της αυθαίρετης δόμησης όπως φαίνεται και στην ανάλυση μας για το νομό Μαγνησίας εξακολουθεί να παραμένει έντονη, αλλά υπάρχει σημαντική βελτίωση. Συμπερασματικά δηλαδή μπορούμε να πούμε ότι παρατηρείται κάποια σημαντική μείωση του φαινομένου αυτού. Τέλος αναφέρουμε κάποιες προτάσεις για την καταπολέμηση του φαινομένου, όπως ο πλήρης έλεγχος από τις κατά τόπους πολεοδομίες των κτιρίων για τυχόν αυθαιρεσίες, η γρήγορη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου χωρίς καθυστερήσεις κ.α.

Λέξεις κλειδιά: Κτίρια, Αυθαίρετη δόμηση, Αυθαιρεσίες, Οικοδομική άδεια, Μαγνησία.

Abstract

In this paper we do an analysis of the phenomenon of arbitrary constructions in general for Greece but main for the region of Magnesia. This phenomenon as we presented has many aspects, and great intensity in Magnesia but as well in territory of Magnesia. The situation of arbitrary constructions is intense but there is an important improvement. In conclusion we can add that there is an important reduction of the phenomenon of arbitrary constructions. In the end of the paper we write some propositions for the reduction of this phenomenon such as the checking of all the buildings by the qualified divisions, the immediate development of National land registry and e.t.c.

Key words: Building, Arbitrary Construction, High – handed acts, Construction license, Magnesia.

I ΜΕΡΟΣ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	8
2. Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ.....	10
2.1 Εισαγωγικά στοιχεία.....	10
2.2 Γενικά.....	10
2.3 Σύγκριση με την Ελλάδα.....	11
2.3 Συμπεράσματα.....	12
3. Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	13
3.1 Εισαγωγικά στοιχεία.....	13
3.2 Ιστορική εξέλιξη	13
3.3 Κρατική στεγαστική πολιτική.....	14
3.4 Μορφές της αυθαίρετης δόμησης	16
3.4.1 Η αυθαίρετη δόμηση ως κατασκευή.....	18
3.5 Αίτια της αυθαίρετης δόμησης	19
3.6 Επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης.....	23
3.6.1 Οικονομικές επιπτώσεις.....	23
3.6.2 Επιπτώσεις στο περιβάλλον.....	24
3.6.2.1 Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον.....	24
3.6.2.2 Επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στην ποιότητα ζωής	25
3.7 Συμπεράσματα.....	26
4. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	27
4.1 Εισαγωγικά στοιχεία.....	27
4.2 Η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής στη νομοθεσία	27
4.3 Περίοδος 1923 - 1940.....	28
4.4 Περίοδος 1945 – 1969.....	29
4.5 Περίοδος 1970 – 1980.....	30

4.6	Περίοδος 1980 – 1990	32
4.7	Περίοδος 1990 - 1993	38
4.8	Περίοδος 1994 - 2003.....	39
4.9	Νέο Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης)	43
4.10	Συμπεράσματα.....	46

II ΜΕΡΟΣ

5.	ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ.....	48
5.1	Εισαγωγικά στοιχεία.....	48
5.2	Κίνηση και διάρθρωση του πληθυσμού.....	49
5.2.1	Δημογραφική εξέλιξη.....	49
5.3	Το φυσικό πλαίσιο	50
5.3.1	Σεισμικότητα.....	50
5.4	Η θέση του νομού Μαγνησίας στην ελληνική οικονομία.....	51
5.5	Συμπεράσματα.....	52
6.	Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ.....	53
6.1	Εισαγωγικά στοιχεία.....	53
6.2	Χωρική Συγκέντρωση Αυθαιρέτων γενικότερα στο νομό Μαγνησίας.	53
6.3	Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων ανά δήμο.....	64
6.3.1	Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων στο δήμο Βόλου.....	64
6.3.2	Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων στο δήμο Νέας Ιωνίας.....	71
6.3.3	Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων στους δήμους του Πηλίου και Βελεστίνου	77
6.3.4	Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων στο δήμο Αλμυρού.....	81
6.3.5	Οι συγκεντρώσεις κτιρίων προς νομιμοποίηση.....	83
6.4	Πορίσματα από τη διενέργεια ερωτηματολογίου για την αυθαίρετη δόμηση στους δήμους Βόλου, Ν. Ιωνίας , Αλμυρού καθώς και στο νομό Μαγνησίας	86
6.5	Αυθαίρετες κατασκευές στο νησιωτικό χώρο.....	88
6.6	Η Αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης από τους δήμους.....	90

6.7	Οι διαχρονικές τάσεις του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στη Μαγνησία.....	91
6.8	Συμπεράσματα.....	96
7.	ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	97
8.	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	101
9.	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	108
10.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	113
11.	ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ.....	48
11.1	Πίνακας 1 : Ο πληθυσμός των δήμων του ν. Μαγνησίας	48
11.2	Πίνακας 2 : Δεδομένα σεισμικών δονήσεων στην ευρύτερη περιοχή του νομού Μαγνησίας. (Από 1905 μέχρι 1980).....	50
11.3	Πίνακας 3 :Αριθμός φορολογουμένων και δηλωμένο εισόδημα, κατά ομάδες επαγγελματιών.....	51
11.4	Πίνακας 4:Πλήθος αυθαιρέτων νομού Μαγνησίας ανά δημοτικό διαμέρισμα (2004).....	57
11.5	Γράφημα 1: Πλήθος αυθαιρέτων ανά δήμο ή κοινότητα.....	60
11.6	Χάρτης 2: Πλήθος αυθαιρέτων ανά δήμο / κοινότητα.....	61
11.7	Χάρτης 3: Πλήθος αυθαιρέτων ανά δημοτικό διαμέρισμα	62
11.8	Πίνακας 5: Πλήθος αυθαιρέτων νομού Μαγνησίας που έχουν τελεσιδικήσει και έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανά έτος (1983-2007).....	63
11.9	Πίνακας 6: Δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες, ενστάσεις που απορρίφθηκαν, κατεδαφίσεις, εκδόσεις αδείας για το δ. Βόλου (1991-2002)....	64
11.10	Πίνακας 7: Αυθαιρεσίες ανά έτος βάσει καταγγελιών-ελέγχων όσον αφορά το δήμο Βόλου (1988- 2007).....	66
11.11	Πίνακας 8: Κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων ανά χρήση γης για το δήμο Βόλου για τα έτη 1988-2007.....	67
11.12	Γράφημα 2: Αυθαίρετα κτίσματα ανά χρήση γης το δήμο Βόλου (2007).....	68

11.13 Πίνακας 9 : Είδος αυθαιρεσιών στο δήμο Βόλου για τα έτη 1988 -2007 με βάση καταγγελίες –ελέγχους.....	68
11.14 Γράφημα 3: αριθμός αυθαιρεσιών βάσει καταγγελιών –ελέγχων για τα έτη 1988-2007 στο δήμο Βόλου.....	70
11.15 Γράφημα 4: Είδος αυθαιρέτου για τα έτη 1988-2007 στο δήμο Βόλου ...	70
11.16 Πίνακας 10: Δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες, ενστάσεις που απορρίφθηκαν, κατεδαφίσεις, εκδόσεις αδείας για το δ. Ν. Ιωνίας (1987-2002).....	71
11.17 Πίνακας 11: Είδος αυθαιρεσιών στο δήμο Ν. Ιωνίας για τα έτη 2003 -2006 με βάση καταγγελίες –ελέγχους.....	74
11.18 Πίνακας 12: Κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων ανά χρήση γης για το δήμο Ν. Ιωνίας για τα έτη 2003-2006.....	74
11.19 Χάρτης 1: Διαδοχικές επεκτάσεις σχεδίου πόλεως του Π.Σ. Βόλου- Ν. Ιωνίας.....	76
11.20 Πίνακας 13: Δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες, ενστάσεις που απορρίφθηκαν, κατεδαφίσεις, εκδόσεις αδείας για το Πήλιο – Βελεστίνο.....	77
11.21 Πίνακας 14: Είδος αυθαιρέτου για το δήμο Μηλεών (1995,1996,2005,2006,2007).....	78
11.22 Πίνακας 15: Χρήσεις γης αυθαιρέτων δήμου Μηλεών για τα έτη 1995,1997,2005,2006,2007.....	79
11.23 Πίνακας 16: Είδος αυθαιρέτου για το δήμο Αρτέμιδας.....	80
11.24 Πίνακας 17: Χρήσεις γης αυθαιρέτων δήμου Αρτέμιδας για τα έτη 1995,1997,2005,2006,2007.....	81
11.25 Πίνακας 18: Δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες, ενστάσεις που απορρίφθηκαν, κατεδαφίσεις, εκδόσεις αδείας για το δ. Αλμυρού(1984-2002).....	81
11.27 Πίνακας 19: Πλήθος αυθαιρέτων κτιρίων δήμου Αλμυρού και γειτονικών δήμων (μελέτης 2008)	82
11.28 Γράφημα 5: Πλήθος αυθαιρέτων στο δήμο Αλμυρού και στους ως άνω γειτονικούς δήμους (1985-2008).....	83
11.29 Πίνακας 20: Πλήθος νομιμοποιήσεων αυθαιρέτων Ν. Μαγνησίας.....	84
11.30 Χάρτης 4 : Πλήθος νομιμοποιήσεων αυθαιρέτων ανά περιοχή.....	85
11.31 Πίνακας 21 : Αριθμός αυθαιρέτων στις Β. Σποράδες για τα έτη 2000-2008 βάσει καταγγελιών.....	89

11.32 Πίνακας 22 : Διαχρονική εξέλιξη των αυθαιρέτων στο δήμο Βόλου.....	91
11.33 Πίνακας 23 : Διαχρονική εξέλιξη των αυθαιρέτων στο δήμο Μηλεών για έτη 1995-2007.....	93
11.34 Πίνακας 24 : Διαχρονική εξέλιξη των αυθαιρέτων στο δήμο Αρτέμιδας.....	94
11.35 Πίνακας 25: Διαχρονικές τάσεις αυθαιρέτων στις Β. Σποράδες για τα έτη 2001-2008.....	94

Ι ΜΕΡΟΣ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η μεταπτυχιακή αυτή διατριβή πραγματεύεται το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης εστιάζοντας όμως χωρικά στην εδαφική ενότητα του νομού Μαγνησίας. Παρατίθενται κάποια γενικά στοιχεία για την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα (νομοθεσία κ.α.) και επικεντρωνόμαστε ειδικότερα στην αυθαίρετη δόμηση στη γεωγραφική επικράτεια του νομού Μαγνησίας.

Όσον αφορά το πρώτο μέρος της διπλωματικής, δηλαδή την αναφορά μας στην αυθαίρετη δόμηση στον Ελλαδικό χώρο θα εστιαστούμε κυρίως στα γενικά χαρακτηριστικά του φαινομένου, τις αιτίες δημιουργίας των αυθαίρετων κατασκευών, τα αποτελέσματα και τις επιπτώσεις που δημιούργησε το φαινόμενο αυτό και το θεσμικό πλαίσιο που αναφέρεται άμεσα ή έμμεσα στην αυθαίρετη δόμηση.

Στο δεύτερο μέρος που είναι ίσως και το σημαντικότερο, δηλαδή για την αυθαίρετη δόμηση στο νομό Μαγνησίας θα αναφερθούμε σε κάποια γενικά στοιχεία για τον νομό Μαγνησίας αλλά κυρίως θα εξετάσουμε λεπτομερώς το φαινόμενο και θα δούμε σε ποιες περιοχές έχουμε έξαρση του φαινομένου συγκριτικά με άλλες και τους λόγους για αυτήν, καθώς και διάφορα ειδικότερα στοιχεία όπως τον αριθμό των αυθαιρέτων αναλυτικά (κατά είδος παρανομίας π.χ.), τις χρήσεις γης των αυθαιρέτων κτιρίων, καθώς και τη στάση των διαφόρων φορέων όπως των δήμων αλλά και της πολιτείας γενικότερα απέναντι στην εξάπλωση της αυθαίρετης δόμησης. Θα εξετάσουμε επίσης μέσω της παράθεσης χαρτών την γεωγραφική εξάπλωση του φαινομένου και θα εστιάσουμε στις πλέον προβληματικές περιοχές του νομού. Τέλος θα εξάγουμε κάποια συμπεράσματα και θα προσπαθήσουμε να δώσουμε λύσεις για την αντιμετώπιση αυτού του αρνητικού φαινομένου στο μέρος των προτάσεων .

Η αυθαίρετη δόμηση υπήρξε ένα από τα κυρίαρχα χωρικά φαινόμενα στη χώρα μας κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Αποτελεί μια εγγενή αδυναμία του πολιτικού μας συστήματος και είναι ένα φαινόμενο που μορφοποιεί ακόμη και σήμερα ολόκληρες περιοχές. Τα αυθαίρετα συναντιόνται σε κάθε λογής μέρη όπως μέσα σε ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, πάνω στον αιγιαλό ή την παραλία, στα δάση και στις αναδασωτέες εκτάσεις, σε ζώνες απολύτου προστασίας και σε

προστατευόμενες περιοχές. Αυθαίρετες κατασκευές δεν αποτελούν μόνο οι κατοικίες αλλά και ένα άλλο πλήθος κτισμάτων όπως τουριστικές εγκαταστάσεις, καταστήματα και κέντρα διασκέδασης καθώς και βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες που χτίστηκαν ως επί το πλείστον καθ' υπέρβαση της αδείας τους ή αλλάζοντας χρήση. Θα πρέπει να αναφέρουμε ότι οι αυθαίρετες κατασκευές χτίζονται από άτομα κάθε κοινωνικής και οικονομικής τάξης(Λαχταρίδου, Χασανίδου,2005).

Η αυθαίρετη δόμηση δεν υπακούει στον πολεοδομικό σχεδιασμό και αποτελεί μια περισσότερο οργανική μορφή ανάπτυξης χωρίς όμως να έχει τα θετικά αποτελέσματα παλιών οικισμών και χωριών που αναπτύχθηκαν με αυτό τον τρόπο. Αντίθετα αποτελεί ένα μεγάλο πρόβλημα για την πολεοδομική επέκταση οικισμών αφού λόγω της άναρχης παράνομης δόμησης η επέκταση των πόλεων δεν μπορεί να πάρει την μορφή που προτείνεται από τα διάφορα πολεοδομικά σχέδια με αποτέλεσμα την παραγωγή άναρχου και μη σχεδιασμένου πολεοδομικού χώρου.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ. του 1985 (Ν. 1577/85) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το Ν. 2831/00 μια κατασκευή κρίνεται αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεων όταν ανηγείρεται (Λαχταρίδου, Χασανίδου,2005) :

- Χωρίς οικοδομική άδεια
- Με υπέρβαση της οικοδομικής άδειας
- Με άδεια η οποία ανακλήθηκε
- Κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων

Οι προϋποθέσεις αυτές τίθενται διαζευκτικά και όχι σωρευτικά.

Επίσης θα πρέπει να αναφέρουμε ότι κατά την εκπόνηση της εργασίας υπήρξαν κάποιες δυσκολίες όπως για παράδειγμα η δυσκολία συγκέντρωσης στοιχείων ανά χρήση γης για τους δήμους και το μικρό πλήθος δεδομένων που είχαν κάποιες πολεοδομίες, όπως η πολεοδομία Σκοπέλου.

2. Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ

2.1 Εισαγωγικά στοιχεία

Στο κεφάλαιο αυτό κάνουμε κάποια αναφορά στην αυθαίρετη δόμηση ιδίως στις χώρες της Ε.Ε. Έπειτα συγκρίνουμε τις χώρες αυτές με την κατάσταση που ισχύει γενικότερα στην Ελλάδα σύμφωνα με την αυθαίρετη δόμηση

2.2 Γενικά

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα φαινόμενο που απασχολεί τις πιο πολλές χώρες του πλανήτη. Παρατηρείται κυρίως σε χώρες του τρίτου κόσμου και σε αυτές που βρίσκονται σε διαδικασία οικονομικής ανάπτυξης, αλλά και σε αναπτυγμένες χώρες.

Στις αναπτυσσόμενες χώρες η εσωτερική μετανάστευση σε συνδυασμό με την αδυναμία των πολιτικών συστημάτων να παρέχουν κατοικία στους χαμηλόμισθους και τις κερδοσκοπικές τάσεις της αγοράς ακινήτων, άφηνε ως μοναδική λύση για στέγαση τη δημιουργία αυτογενών μη βιώσιμων οικισμών. Οι αυτογενείς μη βιώσιμοι οικισμοί ή παραγκουπόλεις είναι στην πλειοψηφία τους αυθαίρετοι και δομημένοι χωρίς σχεδιασμό. Δεν διαθέτουν βασικές υπηρεσίες, εγκαταστάσεις υγιεινής, δημόσιες συγκοινωνίες, σχολεία και νοσοκομεία.

Σύμφωνα με την έκθεση « Η πρόκληση των παραγκουπόλεων: Παγκόσμια Έκθεση Ανθρωπίνων Οικισμών 2003», περιγράφεται μια θλιβερή πραγματικότητα. Σχεδόν ο μισός από τον παγκόσμιο αστικό πληθυσμό κατοικεί σε παραγκουπόλεις, με την Ασία να έχει τις πλέον πολυπληθείς παραγκουπόλεις, 554 εκατ. κατοίκους, ενώ η υποσαχάρια Αφρική έχει το μεγαλύτερο ποσοστό (72%) αστικού πληθυσμού να διαμένει σε τέτοιους χώρους. Στην Λατινική Αμερική ο αντίστοιχος πληθυσμός φτάνει τα 128 εκατομμύρια. Είναι χαρακτηριστικό πως το 43% του αστικού πληθυσμού των αναπτυσσόμενων χωρών ζει σε παραγκουπόλεις, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στις αναπτυγμένες χώρες είναι 6%.

Στις αναπτυγμένες χώρες οι κυριότεροι τύποι αυθαιρέτων οικισμών που συναντώνται έχουν πολλά κοινά στοιχεία με την Ελλάδα. Αφορούν οικισμούς που

έγιναν σε περιόδους έντονης αστυφιλίας, από τα φτωχότερα κοινωνικά στρώματα, αλλά με τις συνεχείς βελτιώσεις από την πολιτεία οι συνθήκες διαβίωσης έχουν καλυτερεύσει σημαντικά. Τέτοιους οικισμούς έχουμε στη νότια Ιταλία , στην Ισπανία και στην Πορτογαλία . Σε άλλες χώρες με ψυχρότερο κλίμα που οι αυτοσχέδιες κατοικίες από ευτελή υλικά δεν παρέχουν ένα ασφαλές καταφύγιο , παρατηρείται το φαινόμενο της κατάληψης εγκαταλελειμμένων και συνήθως ετοιμόρροπων κατοικιών από αστέγους.

Για παράδειγμα στην Ιταλία γύρω από το πολεοδομικό συγκρότημα της Ρώμης παρατηρείται μεγάλος αριθμός αυθαιρέτων κατοικιών. Η δημιουργία των αυθαιρέτων αυτών κατοικιών και οικισμών οφείλεται κατά ένα μεγάλο μέρος στην εσωτερική μετανάστευση , από τις φτωχότερες περιοχές του νότου προς το βορρά , καθώς επίσης και στην αδυναμία της πολιτείας να εξασφαλίσει δημόσια κατοικία για όλους. Το 1964 , ένα σχέδιο κατασκευής δημόσιας κατοικίας συντάχθηκε για να ικανοποιήσει τις ανάγκες των ομάδων χαμηλότερου εισοδήματος αλλά μετά από μια δεκαετία ολοκληρώθηκε μόνο το 25%. Έτσι ένας μεγάλος αριθμός εσωτερικών μεταναστών δεν είχε καμιά πιθανότητα να λάβει κατοικία και στράφηκε στην παράνομη δόμηση εκτός των ζωνών ανοικοδόμησης των πολεοδομικών σχεδίων ή στις ζώνες που χαρακτηρίζονται γεωργικές. Το σημαντικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι περιοχές αυτές σήμερα είναι η έλλειψη παροχής υπηρεσιών. Δεν υπάρχουν βασικές υποδομές όπως δίκτυο αποχέτευσης και ύδρευσης καθώς και σύστημα συλλογής και διάθεσης απορριμμάτων. Σήμερα στόχος της πολιτείας είναι να βελτιωθούν οι συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων στις περιοχές αυτές και να διατεθούν όλες οι υπηρεσίες.

2.3 Σύγκριση με την Ελλάδα

Καταρχάς διαπιστώνεται μια σημαντική διαφορά στον τρόπο εξευρέσεως της γης. Στις αναπτυσσόμενες χώρες ο συνηθέστερος τρόπος απόκτησης οικοπέδου είναι η κατάληψη γης δημόσιας ή ιδιωτικής. Στην Ελλάδα κάτι τέτοιο είναι σπάνιο . Καταπατούνται δημόσιες εκτάσεις , κυρίως δασικές ή ο αιγιαλός και η παραλία αλλά όχι συστηματικά και οργανωμένα. Η γη ως επί το πλείστον είναι οργανωμένη με νόμιμες διαδικασίες . Η παρανομία ξεκινά στη φάση της ανέγερσης του κτίσματος (Λαχταρίδου, Χασανίδου, 2005).

Μεγάλη διαφορά παρατηρείται και στις συνθήκες διαβίωσης. Οι πιο άθλιοι και πρόχειροι οικισμοί παρατηρούνται στην Αφρικανική ήπειρο και στη νοτιοανατολική Ασία ενώ σε λίγο καλύτερη κατάσταση είναι αυτοί της Λατινικής Αμερικής. Η χώρα μας καθώς και η Ιταλία παρουσιάζουν οικισμούς που δεν έχουν και τόσο μεγάλη διαφορά από τους νόμιμους. Αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στις συνεχείς εντάξεις στο σχέδιο πόλης και στην παροχή υπηρεσιών και υποδομών. Βέβαια η ρυμοτομία σε αυτούς τους οικισμούς είναι περισσότερο οργανική και δεν είναι και η βέλτιστη όπως στις περιοχές που σχεδιάστηκαν εξ αρχής (Λαχταρίδου, Χασανίδου, 2005).

Όσον αφορά την κρατική πολιτική που ασκείται κατά κύριο λόγο στις αναπτυσσόμενες χώρες κυμαίνεται από την αδιαφορία μέχρι και την κατεδάφιση. Την τελευταία μόνο δεκαετία παρατηρείται η μεταστροφή των πολιτικών προς τη νομιμοποίηση των περιοχών , με την απονομή τίτλων ιδιοκτησίας και την κατασκευή έργων υποδομής . Στην Ελλάδα αν και η νομοθεσία προβλέπει την κατεδάφιση αυθαιρέτων ελάχιστες φορές έχει εφαρμοστεί(Λαχταρίδου, Χασανίδου, 2005).

Τέλος μια ομοιότητα που εντοπίζεται ανάμεσα στις αναπτυσσόμενες χώρες και στην Ελλάδα είναι το γεγονός ότι η δόμηση συνοδεύεται πάντοτε από κυκλώματα εκμετάλλευσης των οικισμών.

Η ως άνω σύγκριση καταδεικνύει τη σχετική υπεροχή των αυθαιρέτων οικισμών της Ελλάδας(Λαχταρίδου, Χασανίδου, 2005).

2.4 Συμπεράσματα

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα παγκόσμιο φαινόμενο. Συναντάται κυρίως όμως στις χώρες του τρίτου κόσμου. Στην Ευρώπη δεν είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένη όπως είναι στην Ελλάδα . Άλλα ευρωπαϊκά παραδείγματα αυθαίρετης δόμησης χωροθετούνται σε χώρες όπως ή Ιταλία, η Ισπανία και η Πορτογαλία. Συγκριτικά με τις άλλες χώρες παρατηρούμε ότι στις ευρωπαϊκές χώρες δεν υπάρχει διαφορά ως προς την ποιότητα κατασκευής των αυθαιρέτων κτισμάτων. Αλλά η Ελλάδα εμφανίζει και ομοιότητες με αναπτυσσόμενες χώρες όπως για παράδειγμα ότι η δόμηση τέτοιου είδους συνοδεύεται και από κυκλώματα εκμετάλλευσης των οικισμών.

3. Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.1 Εισαγωγικά στοιχεία

Στο κεφάλαιο αυτό θα αναφερθούμε διεξοδικά σε κάποια βασικά στοιχεία της αυθαίρετης δόμησης όπως η ιστορική εξέλιξη του φαινομένου , η κρατική στεγαστική πολιτική , οι μορφές της αυθαίρετης δόμησης , η αυθαίρετη δόμηση ως κατασκευή, τα αίτια της αυθαίρετης δόμησης και οι επιπτώσεις της. Πιστεύουμε ότι κάνουμε μια επαρκή αναφορά στα βασικά στοιχεία της αυθαίρετης δόμησης αναλύοντας τα γενικά για την επικρατούσα κατάσταση στην Ελλάδα.

3.2 Ιστορική εξέλιξη

Η αυθαίρετη δόμηση αν και εμφανίζεται τις τρεις τελευταίες δεκαετίες ως ένα έντονο οικιστικό και κοινωνικό πρόβλημα, στην πραγματικότητα είναι πολύ παλαιότερο και αριθμεί αρκετές δεκαετίες ζωής(Λαχταρίδου, Χασανίδου,2005).

Η αυθαίρετη δόμηση σαν φαινόμενο παρουσιάστηκε αμέσως μετά την Μικρασιατική καταστροφή του '22 κυρίως στα αστικά κέντρα, όπου εγκαταστάθηκαν οι μισοί από τους 1.400.000 πρόσφυγες(Λαχταρίδου, Χασανίδου,2005).

Μετά από μια περίοδο στασιμότητας, κατά τη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου πολέμου εμφανίζεται με μεγαλύτερη ένταση το δεύτερο κύμα.

Κατά τις δεκαετίες του '50 και '60 εμφανίζεται το φαινόμενο της αστικοποίησης . Η μεγάλη συγκέντρωση του πληθυσμού στα αστικά κέντρα σε συνδυασμό με την έλλειψη στεγαστικής πολιτικής και ένα πλήθος άλλων παραγόντων, οδήγησε ένα μεγάλο μέρος των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων στην αυθαίρετη δόμηση, ως την πιο συμφέρουσα λύση για την επίλυση των στεγαστικών αναγκών(Λαχταρίδου, Χασανίδου,2005).

Τέλος παρατηρείται και τρίτο κύμα αυθαίρετης δόμησης που παρουσιάστηκε τις δύο τελευταίες δεκαετίες και αφορά κυρίως την παραθεριστική κατοικία. Για να καλύψουν οι άνθρωποι την ανάγκη για παραθερισμό πολλές φορές κατέφευγαν σε

παράνομες λύομενες κατασκευές, που αργότερα μετέτρεψαν σε σταθερές κτιστές κατασκευές.

Το τελευταίο αυτό κύμα οδήγησε σε μια έντονη αστικοποίηση του περιαστικού χώρου που έγινε αποκλειστικά με αυθαίρετες κατατιμήσεις περιοχών και παράνομη δόμηση, με την θεσμοθέτηση τους όμως στη συνέχεια. Το ποσοστό των αυθαιρέτων κτισμάτων στη συνολική παραγωγή Α' και Β' κατοικίας, την περίοδο 1985- 1995, εκτιμάται στο επίπεδο τουλάχιστον του 20-25% (Οικονόμου, 2001)

Στη σημερινή εποχή η κατάσταση είναι πολύ δυσμενής. Σύμφωνα με μελέτη του Ινστιτούτου Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, που δημοσιεύτηκε στα Νέα το 1997, οι κατοικίες στη χώρα μας ανέρχονται σε 4.643.379, εκ των οποίων το 1.000.000 είναι αυθαίρετες. Δηλαδή περίπου 1 στις 5 κατοικίες έχει οικοδομηθεί χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής. Ωστόσο ακριβή και ασφαλή στοιχεία για την έκταση του φαινομένου δεν υπάρχουν. Αλλά δεν είναι και εύκολο να υπάρξουν λόγω του παράνομου της φύσης του.

3.3 Κρατική στεγαστική πολιτική

Στον Ελλαδικό χώρο η κρατική μέριμνα εμφανίζεται το 1912 για την στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων και αργότερα των αστέγων λόγω φυσικών καταστροφών. Τα προγράμματα στέγασης για τους πρόσφυγες υλοποιήθηκαν από το Υπουργείο Υγείας Πρόνοιας με την παράλληλη παραχώρηση περιαστικής γης για αυτοστέγαση ή αγορά κατοικίας, δανείων και επίσης έτοιμης στέγης μέσω του συστήματος της οργανωμένης δόμησης. Η ουσιαστική συστηματοποίηση της κρατικής στεγαστικής δραστηριότητας άρχισε το 1954 με την ίδρυση του ΑΟΕΚ (Ν.Δ. 2963/ 1954). Οργανισμός αυτός είχε ως σκοπό την παροχή κατοικίας σε εργάτες και υπαλλήλους.

Οι πόροι του οργανισμού προέρχονται βασικά από τον κρατικό προϋπολογισμό. Για την εξεύρεση των οικοπέδων πρέπει να διενεργείται διαγωνισμός. Οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την εκλογή των οικοπέδων είναι:

- Τα υπάρχοντα ρυθμιστικά σχέδια και οι προοπτικές εξέλιξης
- Η σύνδεση της περιοχής με την υπόλοιπη πόλη
- Η οικονομική επιβάρυνση(αύξηση της αξίας γης)

Οι παράγοντες αυτοί αλλά κυρίως η επίδραση της αξίας γης οδηγεί στην επιλογή οικοπέδων που βρίσκονται στις παρυφές του αστικού δικτύου και κυρίως σε υποβαθμισμένες περιοχές στις οποίες η αξία γης είναι χαμηλή. Επίσης οικισμοί κτίστηκαν και σε περιοχές αυθαιρέτων υπό το άλλοθι της οικιστικής εξυγίανσης αλλά με πραγματικό κίνητρο την πολιτική εξυγίανση (Νάτσιου, 2002).

Το 1975 το κράτος αναγνωρίζει πλέον ουσιαστικά την ευθύνη του για την στεγαστική αποκατάσταση του πληθυσμού. Η άμεση συμμετοχή του κράτους στην παραγωγή κατοικίας πραγματοποιείται μέσω των φορέων που ιδρύει. Οι φορείς αυτοί διακρίνονται σε δύο κατηγορίες , οι μη κερδοσκοπικοί και αυτοί που πληρούν προϋποθέσεις κερδοσκοπίας πάνω στη γη και στην κατοικία. Κύριος εκφραστής των μη κερδοσκοπικών φορέων είναι ο ΑΟΕΚ . Ενώ στους φορείς με κερδοσκοπικό χαρακτήρα ανήκουν η ΔΕΠΟΣ και ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ(Νάτσιου, 2002).

Όλα όσα αναφέρθηκαν είχαν ως αποτέλεσμα η κρατική πρωτοβουλία στην ελληνικό χώρο , σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες ,για την παροχή κοινωνικής κατοικίας απέδωσε ελάχιστα σε ποσοστό που κυμαινόταν στο 3% της συνολικής παραγωγής κατοικίας.

Η ανύπαρκτη στεγαστική πολιτική, η αδιαφορία και η αδράνεια του κράτους για την επίλυση του προβλήματος οδήγησε στην ανάπτυξη της αυθαίρετης δόμησης, σαν πραγματική λαϊκή ανάγκη για φθηνή στέγη.

Η εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε τη μόνη διέξοδο μεγάλου μέρους των λαϊκών μαζών , στο στεγαστικό πρόβλημα και ο αυθαίρετος μηχανισμός έδρασε, ελλείψει άλλου νόμιμου κρατικού μηχανισμού παροχής στέγης.

Το αυθαίρετο αποτέλεσε έναν εξασφαλισμένο τρόπο απόκτησης στέγης πρώτης κατοικίας για τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα ή δεύτερης κατοικίας για τα μεσαία στρώματα με μεγαλύτερα εισοδήματα. Κοντά σε αυτά όμως άνησε η κερδοσκοπία και η εκμετάλλευση , η καταπάτηση δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων , ακτών και παραλιών , η άλλων περιοχών του δημοσίου. Παράλληλα με τα κακοκατασκευασμένα αυθαίρετα ή τις πιο εμφανίσιμες παραθεριστικές κατοικίες ξεπρόβαλαν πολυτελή οικήματα, που καμία ανάγκη κατασκευής δεν τα δικαιολογούσε όπως μικρές ή μεγάλες επαύλεις , ξενοδοχεία , τουριστικές εγκαταστάσεις κ.α (Νάτσιου, 2002).

Σήμερα ολόκληρο το έλλειμμα σε κατοικίες ανήκει σχεδόν αποκλειστικά στα χαμηλά εισοδήματα , που για να αποκτήσουν στέγη χρειάζονται τη ουσιαστική οικονομική βοήθεια της πολιτείας.

Η κατοικία αποτελεί δικαίωμα και κοινωνικό αγαθό, και η στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να βασίζεται στην αρχή του κέρδους. Αφετηρία της σωστής πολιτικής κατοικίας πρέπει να είναι οι πραγματικές ανάγκες του λαού και στόχος η εξασφάλιση σε όλους σύγχρονης και ικανοποιητικής κατοικίας (Νάτσιου, 2002).

3.4 Μορφές της αυθαίρετης δόμησης

Με βάση τις ισχύουσες διατάξεις γίνεται διαχωρισμός των αυθαιρέτων σε δύο κατηγορίες :

1. Αυτά που έχουν αναγερθεί μέχρι την 31/12/03 και
2. Αυτά που ανεγείρονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 3212/03

Για τα αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31/12/03 επιτρέπεται η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης υπό τις κάτωθι προϋποθέσεις (παρ.6 , άρθρο 9):

- Βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή εντός των ορίων οικισμού που προϋπήρχε του 1923 ή εντός των εγκεκριμένων ορίων του οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων ή εντός εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου και σε περιοχή που προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη,
- Βρίσκονται εντός των ορίων των σχεδίων και των ζωνών της προηγούμενης κατηγορίας και αποτελούν την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη ενώ έχουν εμβαδό μέχρι 120 τ.μ. συν 30 τ.μ για κάθε μέλος της οικογένειας πέραν των τεσσάρων.

Από την σύνδεση εξαιρούνται όσα αυθαίρετα είναι κτισμένα μέσα σε αρχαιολογικούς χώρους, ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής του 1650/86 σε δάση και αναδασωτές εκτάσεις, σε παραλία η αιγιαλό και μέσα σε ρέματα.

Η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας ισχύει για το χρονικό διάστημα των τριών ετών εντός του οποίου χρονικού διαστήματος πρέπει να προσκομιστεί έγκριση της πολεοδομικής υπηρεσίας.

Τα αυθαίρετα που ανεγείρονται μετά την ισχύ του Ν. 3212/03 κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

1. Πολεοδομικά αυθαίρετο : νοείται κτήριο ή τμήμα αυτού και κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση που κατασκευάζεται χωρίς την έκδοση οικοδομικής αδείας ή κατά παράβαση ή καθ' υπέρβαση της αδείας και συγχρόνως παραβιάζει τους γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης (δηλαδή οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και επιτρεπόμενες χρήσεις γης)
2. Δομικά η κτιριολογικά αυθαίρετο : είναι τμήμα κτιρίου, κατασκευής ή εγκατάστασης που παραβιάζει τους λοιπούς όρους του ΓΟΚ πλην των ως άνω αναφερομένων ή των κτηριοδομικών κατασκευών και
3. Μεγάλης περιβαλλοντικής υποβάθμισης αυθαίρετο : ως τέτοιο χαρακτηρίζεται το πολεοδομικό αυθαίρετο που κατασκευάζεται σε αρχαιολογικούς χώρους, σε βιότοπους σε δάση και αναδασωτές εκτάσεις, σε δημόσια κτήματα και μέσα σε ρέματα.

Τα πρόστιμα που καταλογίζονται στον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου υπολογίζονται με βάση:

- α) το εμβαδό
- β) την χρήση,
- γ) το είδος της κατασκευής
- δ) την τιμή ζώνης των ακινήτων που ισχύει σε κάθε περιοχή

Όπως είναι κατανοητό το ύψος των προστίμων που επιβάλλονται είναι ανάλογο με την κατηγορία στην οποία εντάσσεται το κάθε αυθαίρετο :

- Πολεοδομικά αυθαίρετο: ίσον με τη συμβατική αξία του αυθαιρέτου
- Δομικά αυθαίρετο και μικρές πολεοδομικές παραβάσεις : ίσον με 1/5 της συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου και
- Μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης αυθαίρετο: ίσον με το διπλάσιο της συμβατικής αξίας

Ο υπολογισμός του προστίμου για κάθε έτος διατήρησης του αυθαιρέτου ορίζεται ίσον με το 50% του προστίμου ανέγερσης με προσαύξηση 2% για κάθε χρόνο διατήρησης του αυθαιρέτου. Προβλέπεται βεβαίωση του προστίμου διατήρησης μια φορά και κάθε χρόνο θα επαναβεβαιώνεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. μέχρις ότου το αυθαίρετο κατεδαφιστεί ή ενταχθεί σε σχέδιο

3.4.1 Η αυθαίρετη δόμηση ως κατασκευή

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι ένα πολεοδομικό και κοινωνικό πρόβλημα. Το φαινόμενο αυτό πηγάζει από πολλές αιτίες και εμφανίζεται με πολλές μορφές . Ανάλογα με τη μορφή της αυθαιρεσίας οι σημαντικότερες κατηγορίες αυθαίρετης δόμησης είναι :

- Ανέγερση κατασκευής χωρίς την έκδοση άδειας οικοδομήσεως.
- Αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης (π.χ. επιτρεπόμενου ύψους, αριθμού ορόφων κ.α).
- Υπέρβαση των καθορισμένων οικοδομικών γραμμών.
- Δόμηση σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα.

Ανάλογα με την αιτία ή το κίνητρο της αυθαιρεσίας διακρίνονται οι εξής μορφές της αυθαίρετης δόμησης :

- Αυθαίρετα λόγω κερδοσκοπίας.
- Λόγω άγνοιας των νόμων ή ανεπαρκούς ενημέρωσης των υπευθύνων μηχανικών.

- Αυθαίρετα λόγω στεγαστικής ανάγκης κατώτερων εισοδηματικών τάξεων σε συνδυασμό με την έλλειψη ικανοποιητικής στεγαστικής πολιτικής από το κράτος .
- Αυθαίρετα για τις ανάγκες παραθεριστικής κατοικίας σε συνδυασμό με όλα τα ανωτέρω.

Ανάλογα με τις περιοχές όπου αναπτύσσεται το φαινόμενο αυτό διακρίνονται οι εξής μορφές αυθαίρετης δόμησης :

- Αυθαίρετα εντός εγκεκριμένου σχεδίου.
- Αυθαίρετα εκτός σχεδίου (κυρίως εντός των ζωνών επιρροής των πόλεων , σε περιοχές φυσικού κάλλους) .
- Αυθαίρετα παρά τον αιγιαλό και τα παράλια .

Οι ως άνω περιγραφείσες κατηγορίες αυθαίρετης δόμησης παρέχουν μια ικανοποιητική κάλυψη των μορφών αυθαιρεσίας.

3.5 Αίτια της αυθαίρετης δόμησης

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα σύνθετο κοινωνικό φαινόμενο και βασικό πολεοδομικό πρόβλημα της χώρας. Στα οργανωμένα κράτη η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα και συνήθως αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά, δυστυχώς στην Ελλάδα η αυθαίρετη δόμηση ούτε εξαιρετική περίπτωση αποτελεί , ούτε σε αυστηρές κυρώσεις υπόκειται ενώ αντίθετα αποτελεί διαχρονική κατάσταση με περιοδικές αιχμές που συχνά ελπίζει και απαιτεί την κατανόηση της πολιτείας (Σκουρή, Τάχου 1997).

Οι κυριότερες αιτίες της αυθαίρετης δόμησης όπως αυτές εμφανίζονται διαχρονικά στην Ελλάδα μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως κάτωθι:

1. Επείγουσες στεγαστικές ανάγκες μεγάλου τμήματος του ελληνικού πληθυσμού όπως αυτές προέκυψαν.

- με τη σύσταση του ελληνικού κράτους ,
- για την άμεση στέγαση του μεγάλου κύματος προσφύγων που προέκυψε μετά τη μικρασιατική καταστροφή του 1922,
- μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου πολέμου και του εμφυλίου πολέμου στην μεταπολεμική Ελλάδα δηλαδή στις δεκαετίες του 50 και του 60 η έντονη εσωτερική μετανάστευση που επικράτησε την περίοδο εκείνη προς τα μεγάλα αστικά κέντρα. Η τάση για βιομηχανική ανάπτυξη της χώρας σύμφωνα με το μοντέλο ανάπτυξης της δύσης είχε ως αποτέλεσμα την ερήμωση της υπαίθρου και την διόγκωση των πόλεων(Αραβαντινός,1991).

2. Οικονομικοί λόγοι

- Οι χαμηλότερες εισοδηματικές τάξεις και ιδιαίτερα του πληθυσμού που μετακινήθηκε την περίοδο της εσωτερικής μετανάστευσης προς τα μεγάλα αστικά κέντρα αντιμετώπισε έντονο πρόβλημα στέγασης και λόγω της έντασης του φαινομένου ζήτησης στέγης αλλά και της οικονομικής αδυναμίας του μετακινούμενου πληθυσμού.
- Οι χαμηλές τιμές των εκτός σχεδίου πόλεως εκτάσεων σε σύγκριση με τα ενταγμένα οικόπεδα .
- Ο περιορισμός του κόστους κατασκευής του αυθαιρέτου καθώς δεν εκδίδεται άδεια οικοδόμησης, δεν καταβάλλονται οι νόμιμες ασφαλιστικές εισφορές του δικαιούχου ενώ συχνά ο ιδιοκτήτης συμμετέχει στις εργασίες κατασκευής.
- Κερδοσκοπικοί λόγοι. Στην κατηγορία αυτή υπάρχει συνεργασία ιδιοκτητών γης οι οποίοι κατατέμνουν την εκτός σχεδίου γη που διαθέτουν σε μικρά μη άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, με κερδοσκοπούς εργολάβους. Το κέρδος που προκύπτει από τη αυθαίρετη δόμηση, για τους ιδιοκτήτες εκτός σχεδίου γης, τους

εμπλεκόμενους εργολάβους και τους αγοραστές αυθαίρετης κατασκευής έχει πολλαπλές σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και το κράτος ως οργανωμένης κοινωνίας. Στη συνεργασία αυτή φαίνεται ότι εμπλέκεται σημαντική μερίδα υπαλλήλων των αρμοδίων υπηρεσιών των ΟΤΑ.

3. Πολεοδομικοί λόγοι

- Η αδράνεια της τοπικής αυτοδιοίκησης για την πρόβλεψη, σχεδιασμό και ένταξη νέων περιοχών στα σχέδια πόλης οδήγησε διαχρονικά τις πόλεις σε ασφυκτική κατάσταση τόσο από πλευράς πολεοδομούμενων εκτάσεων, όσο και το κόστος κατασκευής. Ο συνδυασμός αυτός σε συνάρτηση και με την οικονομική αδυναμία μεγάλης μερίδας του πληθυσμού, οδήγησε στην ένταση του φαινομένου στην περιφέρεια των πόλεων.
- Η έλλειψη σχεδιασμού χρήσεων γης τόσο στις πόλεις όσο και κυρίως στην ύπαιθρο
- Η έλλειψη κτηματολογίου
- Η πολεοδομική νομοθεσία αφήνει περιθώρια για την καταστρατήγηση των πολεοδομικών διατάξεων οικοδόμησης από τους ιδιώτες αλλά και από τους εμπλεκόμενους εργολάβους. Δεν προβλέπεται ικανοποιητικός και αυστηρός έλεγχος από τις κατά τόπους υπηρεσίες. Για παράδειγμα η δυνατότητα οικοδόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές, σε αγροτεμάχια μεγαλύτερα των 4 στρεμμάτων ή σε ειδικές περιπτώσεις και σε μικρότερες εκτάσεις, ή η δυνατότητα που παρέχεται από το νόμο για οικοδόμηση εντός δασικών εκτάσεων με ψευδή χαρακτηρισμό χρήσεως επιτρέπει την καταστρατήγηση των κειμένων νομικών διατάξεων. Επίσης ο έλεγχος των οικοδομών από τις αρμόδιες υπηρεσίες προβλέπεται και τελείται μόνον κατόπιν καταγγελιών άλλων θιγόμενων πολιτών. Όλα αυτά έχουν ως αποτέλεσμα την άναρχη εκτός σχεδίων πόλεως δόμηση, την μεγάλη

οικολογική επιβάρυνση και την αδυναμία εφαρμογής από τους κατά τόπους ΟΤΑ σχεδίων ανάπτυξης και πολιτικής προστασίας των περιοχών αυτών.

- Έλλειψη μακροπρόθεσμου πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού για τις χρήσεις γης, κυρίως στην περιφέρεια των πόλεων και οικισμών. Αυτό έχει σαν συνέπεια την στρέβλωση της αγοράς ακινήτων καθώς δεν επιτρέπεται η σωστή εκτίμηση των τιμών αγοράς γης από τους ενδιαφερόμενους.

4. Πολιτικοί και κοινωνικοί λόγοι

- Όπως προκύπτει από τις επαναλαμβανόμενες αποφάσεις της εκάστοτε κυβέρνησης υπάρχει εξάρτηση των πολιτικών και της πολιτικής με την κοινωνία που λαμβάνει τη μορφή πελατειακών σχέσεων. Υπάρχουν συχνά και διαχρονικά αποφάσεις της πολιτείας για νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών με την αιτιολογία ότι οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δεν μπορούν να είναι δέσμιοι της αυθαιρεσίας τους για πάντα και ότι πρόκειται για οικονομικά αδύναμες κοινωνικές ομάδες που δεν είχαν άλλες επιλογές. Ίσως αυτό να ίσχυε σε σημαντικό βαθμό για αυθαίρετες κατασκευές για την χρονική περίοδο μετά τον εμφύλιο πόλεμο και την μεγάλη αστικοποίηση του πληθυσμού κατά τη δεκαετία του 60, σαφώς όμως δεν μπορεί να το ισχυριστεί κανείς για την μετά το 80 περίοδο οπότε η κοινωνική μέριμνα για τις ομάδες αυτές έχει βελτιωθεί. Τις τελευταίες όμως δεκαετίες το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης δεν αφορά μικρές κατοικίες για τη στέγαση οικονομικά αδύναμου πληθυσμού αλλά επαύλεις και δευτερεύουσες κατοικίες οικονομικά εύρωστων κοινωνικών ομάδων, με καταπάτηση αιγιαλίτιδας ζώνης και δασικών εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων ακόμη και προστατευόμενων περιοχών.
- Η επαναλαμβανόμενη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων δημιούργησε στο κοινωνικό σύνολο την πεποίθηση ότι οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή τους, θα νομιμοποιηθεί στο μέλλον λόγω της κοινωνικής

πίεσης στα πολιτικά κόμματα και στην εξάρτηση των πολιτικών από την κοινωνία. Δεν είναι τυχαίο ότι και μετά την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων με βάση τον νόμο Ν. 1337/83 ‘Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και Σχετικές Ρυθμίσεις’ και την Υπουργική Απόφαση 23186/3626 της 15-31/4/85 ‘Εξειδίκευση Κοινωνικών Λόγων για Άδεια Αποπερατώσεως Αυθαιρέτων κτισμάτων’, υπολογίζεται ότι τα αυθαίρετα κτίσματα, μετά τις περιόδους αυτές, με τα επιεικότερα στοιχεία ξεπερνούν το 1 εκατομμύριο.

3.6 Επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης

3.6.1 Οικονομικές επιπτώσεις

Η ανάπτυξη της αυθαίρετης δόμησης έχει ως αποτέλεσμα εκτός της σπατάλης γης και την αλλοίωση του εξωαστικού χώρου. Έτσι εκτός από τις τιμές γης της ευρύτερης περιοχής λόγω της αλλοίωσης που προαναφέραμε επηρεάζονται και οι χρήσεις γης. Στις περιοχές που εμφανίζεται αυτό το φαινόμενο πολλές εκτάσεις, κυρίως αγροτικές, χάνουν τον χαρακτήρα τους και δεν αξιοποιούνται παραμένοντας εγκλωβισμένες μεταξύ δομημένων τμημάτων. Έτσι πλήττεται και ο αγροτικός τομέας.

Η ανάπτυξη της παραοικονομίας είναι ένα άλλο αποτέλεσμα του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης . Ο τρόπος αυτός ανάπτυξης της αυθαίρετης δόμησης προκαλεί μεγάλη ζημιά στο δημόσιο. Μεταφέρει κυρίως έσοδα από το δημόσιο στον ιδιοκτήτη, καταπατούνται εκτάσεις του δημοσίου , γίνονται παράνομες αγοροπωλησίες γης , απόκρυψη αυθαιρέτου ως περιουσιακό στοιχείο και παράλληλα παρατηρείται απόκρυψη εσόδων από την ενοικίαση των αυθαιρέτων. Ακόμη παρατηρείται και απώλεια εσόδων από την παράκαμψη της νόμιμης διαδικασίας εκδόσεως αδειών δόμησης, ενώ έχουμε σημαντική απώλεια των εσόδων των ασφαλιστικών ταμείων.

Λόγω της αδιαφάνειας και των ειδικών συνθηκών κατασκευής (νύχτα , εορτές κ.α.) αναπτύσσονται συνθήκες που επιτρέπουν στους κατασκευαστές εργολάβους να εκβιάζουν από τους ιδιοκτήτες υψηλές οικονομικές απαιτήσεις.

Άλλη μια οικονομική επίπτωση είναι η τεράστια σπατάλη δημοσίου χρήματος για την μελλοντική μετατροπή του οικισμού σε βιωσιμότερο με την εκ των υστέρων και απρογραμμάτιστη επέκταση των αστικών υπηρεσιών, δικτύων κοινής ωφελείας , συγκοινωνιακών δικτύων και κοινωνικών παροχών

3.6.2 Επιπτώσεις στο περιβάλλον

3.6.2.1 Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον

Οι επιπτώσεις της ανάπτυξης του φαινομένου στο περιβάλλον είναι ιδιαίτερα αρνητικές. Μια από τις σημαντικότερες επιπτώσεις είναι η μη αντιστρέψιμη καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Στα πλαίσια του φαινομένου αυτού όπως αναφέραμε αναπτύχθηκε ένα ισχυρό κύκλωμα κερδοσκοπίας. Το κύκλωμα αυτό καταπάτησε ιδιωτικές και δημόσιες εκτάσεις οι οποίες ήταν δυνατόν να αποτελέσουν χωρικούς υποδοχείς του παραθερισμού. Έτσι καταπατούνται εκτάσεις όπως δασικές, παράκτιες και περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον προκαλεί η κατασκευή της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας. Η ανάπτυξη του φαινομένου προκαλεί φυσική και αισθητική αλλοίωση του περιβάλλοντος καθώς και καταπάτηση του αιγιαλού και της παραλίας.

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης οδηγεί επίσης στη ρύπανση των υπογείων υδάτων λόγω έλλειψης αποχετευτικού δικτύου ,στη διάβρωση και στην πτώση του υδροφόρου ορίζοντα λόγω της δόμησης σε μεγάλες κλίσεις.

Γενικότερα θα μπορούσαμε να σημειώσουμε ότι η εκτεταμένη διάχυση της δόμησης στην ύπαιθρο μέσω κυρίως της αυθαίρετης δόμησης η οποία αφορά τόσο την κατοικία όσο και άλλες οικονομικές δραστηριότητες έχει προκαλέσει εξαιρετικά έντονα προβλήματα ρύπανσης και αλλοίωσης του τοπίου.

Ο αγροτικός χώρος όπως και οι καλύτερες παράκτιες περιοχές που συνιστούν πολύτιμα φυσικά οικοσυστήματα υπήρξαν, λόγω της θέσης και των χαρακτηριστικών τους, αποδέκτες έντονων πιέσεων από την ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου (κυρίως αυθαίρετη) δόμηση . Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία έντονων και σοβαρών συγκρούσεων χρήσεων γης στους χώρους αυτούς. Οι συγκρούσεις αυτές αποτελούν την κύρια αιτία υποβάθμισης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, με ευαίσθητα οικοσυστήματα και αρχαιολογικοί ακόμη τόποι αλλοιώνονται και χάνουν τα χαρακτηριστικά τους.

3.6.2.2 Επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στην ποιότητα ζωής

Με την έκταση που προσέλαβε η αυθαίρετη δόμηση προσδιορίστηκε ο χαρακτήρας ολόκληρων περιοχών οι οποίες ήταν εκτός σχεδίου , αφού ο πυρήνας της οικιστικής δόμησης διαμορφώθηκε ουσιαστικά πριν την ένταξη των περιοχών στο σχέδιο πόλεως. (Γετίμης, 1989) Για το λόγο αυτό η εφαρμογή πολεοδομικών προτύπων στις περιοχές αυτές ήταν πάρα πολύ δύσκολη. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία ενός περιβάλλοντος ακατάλληλου για τις σημερινές απαιτήσεις των ανθρώπων για άνετη διαβίωση δηλαδή ως αποτέλεσμα έχουμε τη δημιουργία οικισμών αυθαιρέτων που στερούνται και των στοιχειωδών ακόμη μέσων ενός οργανωμένου οικισμού.(έργων υποδομής, χώρων πρασίνου κοινωνικού εξοπλισμού κ.α.) (Νάτσιου 2002)

Και η πολιτεία μπορεί να θεωρηθεί υπεύθυνη για την ποιότητα ζωής των κοινωνικών ομάδων που διαμένουν σε αυθαίρετους οικισμούς ή κατασκευές καθώς θα μπορούσε να υπάρχει από την πολιτεία ευνοϊκότερη κοινωνική πολιτική στο στεγαστικό τομέα για τις κοινωνικές αυτές ομάδες. Αυτό όμως δεν δικαιολογεί καθόλου την αυθαίρετη παραθεριστική δόμηση όπου εμπλέκονται κοινωνικές ομάδες με υψηλό οικονομικό επίπεδο και φαίνεται ότι σήμερα αποτελεί το μεγαλύτερο πρόβλημα στον τομέα της αυθαίρετης κατασκευής. Κατά γενική ομολογία τα αυθαίρετα κτίρια δεν πληρούν τις προδιαγραφές των όρων δόμησης με αποτέλεσμα

να αναγείρονται και πολυώροφες κατασκευές που δημιουργούν ένα οικιστικό περιβάλλον που δεν παρουσιάζει κανένα αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Με αποτέλεσμα το οικιστικό περιβάλλον εκτός του ότι δεν πληρεί τα μέτρα ασφαλείας συντελεί στην δημιουργία ενός υπερβολικά άσχημου δομημένου περιβάλλοντος. Τα ίδια τα κτίσματα χαρακτηρίζονται σε γενικές γραμμές από χαμηλής ποιότητας και ασφαλείας δομικά στοιχεία . Η ποιότητα τους είναι συνάρτηση της επιδίωξης χαμηλού κόστους και του κυρίαρχου τρόπου κατασκευής τους. Οι αυθαίρετες αυτές κατασκευές ήταν παλαιότερα λυόμενες η κτιστές μικρές κατασκευές ενώ σήμερα είναι συνήθως μεγάλων διαστάσεων από σπλισμένο σκυρόδεμα.

Αίτια της κακοτεχνίας που παρουσιάζουν τα κτίσματα είναι συνθήκες πίεσεως, πανικού και βιασύνης με τις οποίες εκτελείται η εργασία(Νάτσιου 2002).

Όλα τα παραπάνω μαζί με την υπερβολική αύξηση της πυκνότητας και την έλλειψη σχέσης μεταξύ ιδιοκτήτη και του χώρου έχουν ως αποτέλεσμα την αλλοίωση των χαρακτηριστικών του τοπίου και την παραγωγή ενός υποβαθμισμένου από αισθητικής άποψης περιβάλλοντος.

3.7 Συμπεράσματα

Μπορούμε να αναφέρουμε ότι όσον αφορά την κρατική πολιτική για την παραγωγή κοινωνικής στέγης αυτή απέδωσε ελάχιστα σε σύγκριση με άλλες χώρες. Τα αυθαίρετα που ανεγείρονται μετά το νόμο 3212 /03 κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες : τα πολεοδομικά , τα δομικά και τα περιβαλλοντικής υποβάθμισης αυθαίρετα τα οποία και έχουν μεγάλες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Αναφέρουμε ότι οι μορφές παρανομίας ως προς την κατασκευή ενός κτίσματος είναι πολλών ειδών με ξεχωριστή σπουδαιότητα η κάθε μια όπως, όπως η ανέγερση χωρίς οικοδομική άδεια, υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, δόμηση σε Κ.Χ. και δόμηση σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα. Επίσης είναι φανερό ότι τα αίτια που οδηγούν στην αυθαίρετη δόμηση είναι πολλών ειδών όπως οικονομικά, πολεοδομικά , επείγουσες στεγαστικές ανάγκες κ.α. Ακόμη οι επιπτώσεις από την αυθαίρετη δόμηση είναι πάρα πολλές όπως οικονομικές, πολεοδομικές, περιβαλλοντικές. Γίνεται δηλαδή εμφανές ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι πολυσύνθετο έχοντας πολλές προεκτάσεις.

4. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

4.1 Εισαγωγικά στοιχεία

Η νομοθεσία της αυθαίρετης δόμησης είναι πραγματικά πολύ εκτενής και προσπαθεί να καταπολεμήσει το ιδιαίτερα έντονο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Υπάρχει μια μεγάλη πληθώρα Π.Δ. και νομοθετημάτων που ασχολούνται με το φαινόμενο αυτό. Πολλά νομοθετήματα είναι αφιερωμένα αποκλειστικά στην αυθαίρετη δόμηση ενώ άλλα περιλαμβάνονται σε άλλα σχετικά πολεοδομικά διατάγματα. Από τη μεγάλη πληθώρα των νομοθετημάτων που παραθέτουμε και παρακάτω γίνεται με την πρώτη ματιά εμφανές ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι ένα φαινόμενο που εμφανίζει μεγάλη ένταση στην Ελλάδα.

4.2 Η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής στη νομοθεσία

Σύμφωνα με τα άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ (1577.1985) και το άρθρο 381 του Α κεφαλαίου του 4^{ου} μέρους του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (όπως ήδη αναφέρθηκε στην εισαγωγή) μια κατασκευή κρίνεται αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεων όταν ανεγείρεται (Λαχταρίδου, Χασανίδου, 2005) :

- Χωρίς νόμιμη άδεια
- Με υπέρβαση της νόμιμης άδειας
- Με άδεια η οποία ανακλήθηκε
- Κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων
- Κάθε αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματος του χωρίς την εκπόνηση αδείας.

Από την απαρίθμηση και σύγκριση των παραπάνω περιπτώσεων συνεπάγεται ότι ο νόμος διακρίνει στην πραγματικότητα δύο κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών. Η μια κατηγορία περιλαμβάνει εκείνες τις κατασκευές που έχουν αναγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση της αδείας ή με άδεια η οποία έχει ανακληθεί . Στην άλλη κατηγορία περιλαμβάνονται εκείνες οι κατασκευές που παραβιάζουν την εν γένει κείμενη νομοθεσία.

Οι κατασκευές της πρώτης κατηγορίας χαρακτηρίζονται αυθαίρετες για τυπικούς και οι κατασκευές της δεύτερης για ουσιαστικούς. Η τυπική παρανομία έγκειται στην έλλειψη (έγκυρης) αδείας ή στην μη τήρηση των όρων της : κάθε είδους κατασκευή για την οποία απαιτείται αλλά δεν υφίσταται άδεια είναι αυθαίρετη. Η ουσιαστική παρανομία προκύπτει από την παράβαση της πολεοδομικής και οικοδομικής νομοθεσίας(Λαχταρίδου, Χασανίδου,2005). Άρα για να μην θεωρηθεί μια κατασκευή αυθαίρετη πρέπει αφενός να έχει νόμιμη άδεια και αφετέρου να μην παραβιάζει τους κανόνες του πολεοδομικού δικαίου.

Στα κάτωθι παραθέτουμε τα βασικότερα νομοθετήματα κατά χρονολογική σειρά:

4.3 Περίοδος 1923- 1940

Το Ν.Δ. της 17/7/1923 'Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικιών του Κράτους και Οικοδομής αυτών' αποτελεί σταθμό στην ιστορική εξέλιξη της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας, εφαρμόστηκε για μισό και πλέον αιώνα μετά την ψήφιση του και αποτέλεσε το πρώτο ολοκληρωμένο νομικό πλαίσιο για το σχεδιασμό των ελληνικών πόλεων.

Το κράτος αντί να διατηρεί τις περιοχές εκτός σχεδίου αδόμητες προτιμά να τις διαμορφώνει και να εφαρμόζει μια πολιτική που οδηγεί στην πολεοδόμηση τους με διάφορες διοικητικές πράξεις. Η κυβερνητική αυτή πολιτική άνοιξε ουσιαστικά τον δρόμο για την αυθαίρετη δόμηση.(Χριστοφιλόπουλος,1999)

Το Ν.Δ. του 1923 υπέστη πολλές αλλοιώσεις στο διάστημα της εφαρμογής του. Οι αλλοιώσεις αυτές, η καταχρηστική εφαρμογή των περί εκτός σχεδίου δόμησης διατάξεων, η αδυναμία των δήμων να προχωρήσουν στις απαλλοτριώσεις καθώς και η ανοχή και η άμεση ή έμμεση νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές αποτέλεσαν τα κυρίαρχα φαινόμενα που

σηματοδότησαν την εξέλιξη της πολεοδομικής πολιτικής και νομοθεσίας. Οι αδυναμίες και τα ελλείμματα του Ν.Δ. του 1923 έπληξαν την φερεγγυότητα του και τη δυνατότητα του να λειτουργήσει ως ένα νομικά ολοκληρωμένο και κοινωνικά αποδεκτό πλαίσιο ρύθμισης της οικιστικής ανάπτυξης του ελληνικού χώρου (Γιαννακούρου, 1999)

Μετά θεσπίστηκε το Π.Δ. της 18/3/1926 ‘Περί Αυθαίρετων Κατασκευών και Διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών’

Με το Προεδρικό Διάταγμα αυτό επιδιώκεται ο έλεγχος των οικοδομικών εργασιών σε όλες τις περιοχές με την παροχή η όχι οικοδομικής άδειας. Όσες οικοδομικές εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια οικοδομής ή καθ’ υπέρβασης αυτής και εφόσον αντίκεινται του σχεδίου πόλεως ή δεν ανταποκρίνονται στους κείμενους ‘περί σχεδίου πόλεως’ επιβαλλόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης, κατεδαφίζονται από την αστυνομική αρχή.

Το Π.Δ. αυτό εφαρμόστηκε ελάχιστα στην πράξη, με συνέπεια την μη κατεδάφιση των αυθαίρετων οικοδομών. Η μη αποτελεσματική αντιμετώπιση του φαινομένου με το διάταγμα αυτό και η έλλειψη πολιτικής βούλησης οδήγησε στην αύξηση της αυθαίρετης δόμησης σε πολλές περιοχές κυρίως εκτός σχεδίου πόλεως , προς το τέλος του Β’ Παγκοσμίου Πολέμου.

4.4 Περίοδος 1945 – 1969

Το Α.Ν. 410/68 ‘Περί Αυθαίρετων Οικοδομικών Κατασκευών’ Ο νόμος αυτός εξαιρεί από την κατεδάφιση τα εντός σχεδίου αυθαίρετα κτίσματα προ του 1968, με δήλωση στην εφορία για επιβολή ειδικής εισφοράς. Η εισφορά ορίζεται σε 3% και 10% επί της αξίας του ακινήτου. Η αξία υπολογίζεται με βάση τον όγκο της κατασκευής επί την αντίστοιχη τιμή μονάδας που ίσχυε το χρόνο έναρξης του νόμου. Το ποσοστό της εισφοράς για τις εκπρόθεσμες δηλώσεις τριπλασιάζεται. Επίσης, με τον ίδιο νόμο προβλέπονται ποινικές κυρώσεις σε βάρος των ιδιοκτητών αυθαιρέτων.

Το Β.Δ.758/68 ‘Περί Καθορισμού του Τρόπου βεβαιώσεως και εισπράξεως της κατά το άρθρο 2 του Α.Ν. 410/68 εισφοράς ως και του χρόνου καταβολής ταύτης’.

4.5 Περίοδος 1970 – 1980

Η περίοδος αυτή, όπως και οι προηγούμενες, χαρακτηρίζεται από την έλλειψη οργάνωσης και δραστικής παρέμβασης των κυβερνήσεων στο χώρο. Η παρέμβαση αυτή εξακολουθεί να γίνεται με το Ν.Δ. του 1923, το οποίο είναι ξεπερασμένο για την εποχή αυτή. Έτσι η αυθαίρετη δόμηση συνεχίζει και αυτή την περίοδο την ανοδική της πορεία (Χριστοφιλόπουλος, 1999). Αναλυτικότερα αυτήν την περίοδο θεσπίζονται οι κάτωθι νόμοι:

Το Ν.Δ. της 8/73 ‘Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού’ και ειδικότερα τα άρθρα 118-124. Τα άρθρα αυτά αναφέρονται στην έννοια και τις συνέπειες της αυθαίρετης κατασκευής (την κατεδάφιση), τη διαδικασία χαρακτηρισμού αυθαιρέτου και την επιβολή προστίμων στους ιδιοκτήτες. Το πρόστιμο είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου και δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 10.000 δρχ. Σε περίπτωση που ξαναχτιστεί το κατεδαφιστέο επιβάλλεται εκ νέου πρόστιμο, πενταπλάσιο του αρχικού.

Μετέπειτα θεσμοθετήθηκε το Ν.Δ. 349/74 ‘Περί Κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρόμενων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντας’. Με το νόμο αυτό γίνεται μια προσπάθεια συγκράτησης της αυθαίρετης δόμησης εντός και εκτός σχεδίου σε συνδυασμό με το Γ.Ο.Κ. του 1973. Έγινε προσπάθεια καταστολής του φαινομένου με την απειλή της άμεσης κατεδάφισης των κτισμάτων, την επιβολή προστίμων και ποινή φυλάκισης (Νάτσιου, 2002).

Ο Ν. 651/77 ‘Περί Καταργήσεως του Ν.Δ. 349/74, Τροποποιήσεως των περί Αυθαιρέτων Οικοδομικών Κατασκευών, Διατάξεων και Ρυθμίσεων Συναφών Θεμάτων’ έχει ως σκοπό να συγκρατήσει την αυθαίρετη δόμηση επιβάλλοντας αυστηρές ποινικές κυρώσεις και πρόστιμο σε συνδυασμό με την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής που προβλέπεται από τον Γ.Ο.Κ. Μια σημαντική καινοτομία επίσης του νόμου αυτού είναι η επιβολή ποινής όχι μόνο στους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κατασκευών, αλλά και στους εργολάβους και τους επιβλέποντες τεχνικούς. Επιπλέον τα μηχανήματα, οχήματα κ.λ.π. που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των αυθαιρέτων κατάσχονται, διατάσσεται η δήμευση τους από το δικαστήριο και εκποιούνται με πλειστηριασμό.

Σύμφωνα με αυτόν απαγορεύεται η κατάτμηση της έγγειας ιδιοκτησίας σε μικρά οικοπέδα για κάθε περιοχή εντός και εκτός του σχεδίου πόλεως. Αυτό απέβλεπε στο να περιορίσει σε μεγάλο βαθμό την αυθαίρετη Β' κατοικία. Επίσης επιβάλλεται τα συμβόλαια να συνοδεύονται απαραίτητως από τοπογραφικό διάγραμμα (ο μηχανικός με αυτόν τον τρόπο επιβεβαιώνει το είδος της πωλούμενης γης) . Ακόμη δεν επιτρέπεται η ύδρευση και η ηλεκτροδότηση των αυθαίρετων κατασκευών(Νάτσιου, 2002). Η απαγόρευση αυτή δεν περιλαμβάνει όμως όσα αυθαίρετα κτίσματα είχαν νομιμοποιηθεί ή είχαν ανεγερθεί μέχρι την δημοσίευση αυτού του νόμου. Θα πρέπει να αναφέρουμε ότι με το άρθρο 8 τίθενται οι βάσεις για την νομιμοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων που είχαν κατασκευασθεί μέχρι την δημοσίευση του Γ.Ο.Κ του 1973. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό όλα τα χρηματικά ποσά που έχουν εισπραχθεί θα αποδίδονται στο Εθνικό Ταμείο Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων. (Χριστοφιλόπουλος, 1980,Σκουρής και Τάχος,1991)

Οι ευεργετικές ρυθμίσεις του νόμου αυτού δεν κρίθηκαν όμως ικανοποιητικές, διότι δεν κάλυπταν τις αυθαίρετες κατασκευές που είχαν ανεγερθεί μετά την έναρξη ισχύος του Γ.Ο.Κ. 1973.

Με το νόμο 720/77 ' Περί Εξαίρεσεως από της Κατεδάφισεως Αυθαιρέτων Κτισμάτων Επιβολής Ειδικών Τελών επί Οικοδομικών Εργασιών Εκτελουμένων Κατά τις Διατάξεις του Άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/73 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/68 και Ρυθμίσεως Ετέρων Πολεοδομικών Θεμάτων' θεσμοθετείται μία αθέμιτη συναλλαγή μεταξύ της κρατικής διοίκησης και των ιδιοκτητών για τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων. (Χριστοφιλόπουλος, 1999). Σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου αυτού καθιερώνεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση (δηλαδή νομιμοποίηση) όλων των αυθαίρετων κατασκευών, εντός και εκτός σχεδίου πόλεως καθώς και εκείνων που βρίσκονται σε οικισμούς που υπάρχουν πριν από το 1923 και δεν έχουν σχέδιο πόλεως , εκτός βέβαια από τις κατασκευές οι οποίες έχουν κτισθεί σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης. Η εξαίρεση από την κατεδάφιση γίνεται με αποκλειστική πρωτοβουλία του ιδιοκτήτη του αυθαίρετου, ο οποίος πρέπει να υποβάλλει μια δήλωση και να καταβάλλει τη χρηματική εισφορά που καθορίζει κατά περίπτωση ο νόμος.

Η αυτόματη εξαίρεση από την κατεδάφιση όλων των αυθαίρετων κτισμάτων κρίθηκε αντισυνταγματική από το ΣτΕ , το οποίο με τις αποφάσεις 257 και 1687/

1980 προσπάθησε να θέσει φραγμούς στην κατάσταση αυτή και ο νόμος τελικά δεν εφαρμόστηκε. Η τελική θέση του ΣτΕ είναι ότι απαγορεύονται παρεκκλίσεις από τον κανόνα της κατεδάφισης των αυθαιρέτων κατασκευών , όταν αυτές είναι αποτέλεσμα σοβαρών παραβάσεων των ισχυόντων όρων δόμησης. (Νάτσιου, 2002)

4.6 Περίοδος 1980 – 1990

Την περίοδο αυτή η αυθαίρετη δόμηση βρίσκεται στο αποκορύφωμα της . Εκτός από τις αυθαίρετες κατασκευές έχουν δημιουργηθεί και ολόκληροι οικισμοί και περιοχές αυθαιρέτων τόσο στην Α' όσο και στη Β' κατοικία. Το πρόβλημα των αυθαιρέτων εντάσσεται στη συντονισμένη προσπάθεια του πολεοδομικού σχεδιασμού και επέκτασης των σχεδίων πόλεων και των ορίων των χωριών σε πανελλαδική κλίμακα. Διατίθενται πρωτοφανούς ύψους οικονομικοί πόροι, όχι μόνο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό , αλλά και για την κατασκευή έργων ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών πρώτης κατοικίας (Βούλγαρης , Δάρας ,1991)

Οι αποφάσεις 247 και 1876/80 του ΣτΕ. Αναλύονται στα κάτωθι:

Το Συμβούλιο της Επικρατείας αντέδρασε με την αλόγιστη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων οικοδομών βάσει του άρθρου 1 του Ν. 720/77 και προσπάθησε με τις αποφάσεις του 247 και 1876 του 1980 να θέσει φραγμούς στη διάθεση της πολιτείας να αναγνωρίζει τετελεσμένες καταστάσεις. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ιδιαίτερα τολμηρή απόφαση του Τμήματος , που κατέληξε στην αντισυνταγματικότητα του άρθρου 1 του Ν. 720/77, επειδή θεώρησε ότι παραβιάζονται η αρχή της ισότητας, η συνταγματική αρχή του κράτους δικαίου και το άρθρο 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος(Χριστοφιλόπουλος,1988).

Σύμφωνα με το Ν. 1337/83 ‘ Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και Σχετικές Ρυθμίσεις’ ρυθμίζεται η νομιμοποίηση μεμονωμένων αυθαιρέτων με την εξαίρεση τους από την κατεδάφιση , αλλά και η συλλογική νομιμοποίηση με την ένταξη ολόκληρων περιοχών αυθαιρέτων σε πολεοδομικό σχέδιο. Σύμφωνα με τον 1337/83, τα αυθαίρετα διακρίνονται σε παλαιά, τα οποία έχουν κατασκευασθεί πριν από την 31/1/ 83 (ημέρα έναρξης ισχύος του νόμου) και σε νέα τα οποία κτίζονται μετά από αυτήν την ημερομηνία.

Όσον αφορά τα παλαιά αυθαίρετα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, η αναστολή της κατεδάφισης τους ισχύει μέχρι να καθοριστεί

η χρήση γης της περιοχής στην οποία βρίσκονται. Στην περίπτωση των αυθαιρέτων που βρίσκονται μέσα σε σχέδια πόλεως ή οικισμούς πριν το 1923, εξετάζεται κάθε αυθαίρετο ξεχωριστά για να κριθεί αν θα εξαιρεθεί από την κατεδάφιση. Η εξαίρεση γίνεται με βάση την απόφαση του νομάρχη. Οι όροι που πρέπει να πληρεί το κάθε κτίσμα είναι :

- Να μην βλάπτει υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό
- Η ειδική χρήση που έχουν να μην προκαλεί αρνητικές επιπτώσεις στο άμεσο περιβάλλον
- Να μην είναι επικίνδυνο από στατική άποψη

Για αυθαίρετα εκτός σχεδίου πόλεως που εντάσσονται σε πολεοδομικά σχέδια ισχύουν περίπου τα άνωθεν κριτήρια.

Ακόμη, ειδικά για τα αυθαίρετα τα οποία έχουν ανεγερθεί μεταξύ 10/12/81 και 31/1/83, η αναστολή από την κατεδάφιση αφορά αποκλειστικά κτίσματα που αποτελούν τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη τους εντός των ορίων του νομού. Επίσης για να ισχύει η αναστολή της κατεδάφισης πρέπει ο ιδιοκτήτης να υποβάλει μια σχετική δήλωση (Λαχαταρίδου, Χασανίδου, 2005).

Το μέτρο της αναστολής από την κατεδάφιση δεν ισχύει (άρθρο 15 παρ.2) για όσες αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους της πόλεως, εντός της ζώνης ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών οδών, εντός της ζώνης αιγιαλού και της παραλίας, καθώς και σε δημόσια κτήματα, δάση ή αναδασωτές εκτάσεις, αρχαιολογικούς χώρους και ρέματα. Από την αναστολή κατεδαφίσεως του άρθρου 15 παρ. 1 μπορούν να εξαιρεθούν με αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ολόκληρες περιοχές ή συγκεκριμένα κτίσματα για λόγους ασφάλειας ή επειδή θίγουν ουσιωδώς το φυσικό περιβάλλον.

Ο νόμος στην περίπτωση των νέων αυθαιρέτων που δεν εξαιρούνται από την κατεδάφιση επιβάλλει την υποχρεωτική κατεδάφιση τους. Από την στιγμή που θα ανακαλυφθεί η αυθαιρεσία, η διοίκηση είναι υποχρεωμένη να κατεδαφίσει τα κτίρια και επίσης η διενέργεια της κατεδάφισης δεν έχει σχέση με το αν το κτίσμα κατοικείται ή όχι (Λαχαταρίδου, Χασανίδου, 2005).

Ανεξάρτητα από την εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση για όλα τα αυθαίρετα επιβάλλεται ειδική εισφορά, το ύψος της οποίας κυμαίνεται μεταξύ του ενός δέκατου και του πενταπλάσιου της αξίας του αυθαιρέτου αναλόγως της

χρήσεως, της ποιότητας της κατασκευής, του μεγέθους, της εκμεταλλεύσεως και της οικονομικής κατάστασης του ιδιοκτήτη από πλευράς ιδιόκτητων κτιρίων.

Επίσης ο νόμος επιβάλλει ποινικές κυρώσεις όχι μόνο στους ιδιοκτήτες, αλλά και σε εκείνους που οικοδομούν το αυθαίρετο, στους εργολάβους και στους μηχανικούς που συντάσσουν τη μελέτη. Για τους μελετητές προβλέπεται και προσωρινή αφαίρεση της αδείας εξασκήσεως του επαγγέλματος. Στους ιδιοκτήτες επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης του αυθαιρέτου εκτός από την κατεδάφιση του κτίσματος. Επίσης δεν επιτρέπεται η σύνδεση των κτισμάτων με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικού ρεύματος κ.α.

Εν τέλει όσον αφορά τη συλλογική νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων γίνεται με την ένταξη τους κατά προτεραιότητα, σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές μη αυθαιρέτων, στο πολεοδομικό σύστημα του νόμου, δηλαδή των δύο φάσεων σχεδιασμού (Χριστοφιλόπουλος, 1999). Στην πρώτη φάση συντάσσεται για ολόκληρη την περιοχή αυθαιρέτων ΓΠΣ, το οποίο περιέχει γενικές κατευθύνσεις και αρχές και ακολουθεί η δεύτερη φάση, στην οποία υπάρχει εξειδίκευση στις αρχές και στις κατευθύνσεις. Ο νόμος 1337/83 διακρίνει τις περιοχές αυθαιρέτων σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες, με τις πρώτες να χαιρούν ευνοϊκότερης μεταχείρισης. Για τις πυκνοδομημένες αυθαιρέτων η δεύτερη φάση μπορεί να προηγηθεί της έγκρισης της πρώτης φάσης, με γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Επίσης για την ένταξη τους στο σχέδιο πόλης, οι κάτοικοι των πυκνοδομημένων περιοχών καταβάλλουν μειωμένη εισφορά σε γη και χρήμα σε σχέση με τους ιδιοκτήτες ακινήτων που βρίσκονται σε αραιοδομημένες περιοχές.

Ο νομοθέτης με το Ν. 1337/83 προσπάθησε να δώσει μια συνολική λύση στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης. Στην πράξη όμως ο νόμος δεν απέφερε τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Σύμφωνα με τον κ. Χριστοφιλόπουλο (1999) σε πολλές περιπτώσεις η διαδικασία νομιμοποίησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρως και εκκρεμεί μέχρι και σήμερα ενώ σε άλλες περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες δεν δήλωσαν καν τα κτίσματα τους. Επιπροσθέτως, η κατά προτεραιότητα πολεοδομική επέμβαση στις πυκνοδομημένες περιοχές και η ευνοϊκή μεταχείριση για τη συλλογική νομιμοποίηση, είχε ως συνέπεια την εγκατάλειψη των υπολοίπων περιοχών και την ανεξέλεγκτη εξάπλωση τους χωρίς σχέδιο, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται νέες εστίες αυθαιρέτων κτισμάτων στις περιοχές αυτές. Έτσι, η όλη ρύθμιση με τον νόμο αυτόν απέφερε μεν σημαντικά χρηματικά οφέλη, δεν κατάφερε όμως να αντιμετωπίσει σημαντικά το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης.

Το Π.Δ. της 5-12/7/83 ‘ Διαδικασία Χαρακτηρισμού και Κατεδάφιση Νέων Αυθαιρέτων Κατασκευών και Ρύθμιση Συναφών Θεμάτων’ προβλέπει τον χαρακτηρισμό των αυθαιρέτων κατασκευών με έκθεση αυτοψίας, κατά τη διάρκεια της οποίας ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση.

Ακόμη το Π.Δ. 3/9/83 ‘Τρόπος και Διαδικασία Εκτίμησης της Αξίας των Αυθαιρέτων Κατασκευών και Καθορισμός του Ύψους των Προστίμων Αυτών’ αναφέρεται εκτενέστερα στον προσδιορισμό της οφειλόμενης ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου , η οποία υπολογίζεται πάλι με αφετηρία την συμβατική αξία του κτίσματος.

Το Π.Δ. 8/9/83 ‘Προσδιορισμός της Ειδικής Εισφοράς Αυθαιρέτου και Σχετικές Διαδικασίες’ χρησιμοποιεί ως αφετηρία τη συμβατική αξία του κτίσματος και υπολογίζει την αξία του κτίσματος και υπολογίζει την αξία του αυθαιρέτου βάσει συντελεστών , διακρίνει κατηγορίες κτισμάτων για την επιβολή προστίμων και προσδιορίζει το ύψος των προστίμων για την ανέγερση και διατήρηση των αυθαιρέτων (Νάτσιου, 2002).

Στα κάτωθι εξετάζουμε το νόμο 1512/85:

Με το Ν. 1512/85 ‘ Τροποποιήσεις και Συμπλήρωση Πολεοδομικών Διατάξεων κ.λ.π., ο νομοθέτης επιχείρησε να δώσει μια συνολική λύση στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, προβάλλοντας και την κοινωνική διάσταση του φαινομένου. Σύντομα όμως παρουσιάστηκαν εντάσεις και αντιδράσεις, παρά το γεγονός ότι ο νόμος περιλαμβάνει σειρά ευεργετικών ρυθμίσεων. Φαίνεται ότι ακόμα και η θέσπιση στοιχειωδών πολεοδομικών κριτηρίων για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών προκαλεί αντιρρήσεις , καθώς έχει δημιουργηθεί η πεποίθηση ότι οι πολεοδομικές παραβάσεις ,όσο σοβαρές και αν είναι , μπορούν πάντοτε να ελπίζουν στην ανοχή της πολιτείας.

Αναλυτικότερα με τα άρθρα 8 και 9 του νόμου επήλθαν ορισμένες συμπληρώσεις στο νομικό καθεστώς της αυθαίρετης δόμησης. Σύμφωνα με τον νόμο αυτό , το μέτρο αναστολής από την κατεδάφιση επεκτείνεται σε όσα κτίσματα έχουν αναγερθεί βάσει οικοδομικής αδειάς – η οποία ανακλήθηκε αργότερα για διάφορους λόγους- εκτός εάν η ανάκληση οφείλεται σε ανακριβή στοιχεία ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης. Από το νομάρχη και με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χ.Ο.Π. λαμβάνεται η οριστική απόφαση.

Ο Ν. 1512 /85 προβλέπει ότι τα αυθαίρετα εκτός σχεδίου, τα οποία δεν δηλώθηκαν εγκαίρως, μπορούν να εξαιρούνται από την υποχρεωτική κατεδάφιση αν

δεν έρχονται σε αντίθεση με τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής στην οποία βρίσκονται . Η εξαίρεση από την κατεδάφιση αποφασίζεται από το νομάρχη με τη σύμφωνη γνώμη ειδικής επιτροπής. Επιπλέον, με άδεια της πολεοδομικής υπηρεσίας επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών που αποβλέπουν στη συντήρηση του κτίσματος, στη χρήση και στην υγιεινή τους. Η άδεια δίνεται εφόσον έχουν υποβληθεί οι δηλώσεις και σε εξαιρετικές περιπτώσεις πριν από την έκδοση της αποφάσεως για την οριστική εξαίρεση του κτίσματος από την κατεδάφιση. (Νάτσιου 2002)

Τέλος σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 προβλέπεται διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση για μικροπαραβάσεις της οικοδομικής άδειας , εφόσον η διατήρηση δε θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής, ούτε θα απέβαινε σε βάρος της πόλης. Η εξαίρεση γίνεται από το συμβούλιο Χ.Ο.Π. Με απόφαση του Υπουργού εξαιρούνται κατεδαφίσεως τα αυθαίρετα κτίσματα που ανήκουν στο δημόσιο , σε Ν.Π.Δ.Δ. και σε Ο.Τ.Α. εφόσον έχουν κτιστεί πριν την έκδοση του νόμου αυτού.

Πρέπει οπωσδήποτε να αναφερθούμε στο Γ.Ο.Κ. 1577/85 στο άρθρο 22 που αναφέρεται εκτενώς στις οικοδομικές άδειες και τις αυθαίρετες κατασκευές. Με το νόμο αυτό κάθε κατασκευή που εκτελείται :

- Χωρίς οικοδομική άδεια
- Καθ' υπέρβαση της αδείας
- Με άδεια που έχει ανακληθεί
- Κατά παράβαση των σχετικών οικοδομικών και πολεοδομικών διατάξεων

θεωρείται αυθαίρετη . Οι προϋποθέσεις αυτές τίθενται διαζευκτικά και όχι συσσωρευτικά. Άρα μια μόνο από τις παραπάνω προϋποθέσεις αρκεί για να χαρακτηριστεί μια κατασκευή αυθαίρετη και συνεπώς προς κατεδάφιση. Αυτή είναι και η σημαντικότερη διαφορά του Γ.Ο.Κ. του 1985 από αυτόν του 1973.

Αυθαίρετη είναι επίσης και η αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματος του χωρίς την έκδοση αδείας. Αν για την αλλαγή χρήσης έχουν εκτελεστεί και δομικές κατασκευές τότε εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφιση τους. Δίνεται όμως η δυνατότητα , εφόσον τα κτίσματα δεν παρουσιάζουν

παραβιάσεις στους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο του ελέγχου τους από την πολεοδομική υπηρεσία , να αποκτήσουν οικοδομική άδεια καταβάλλοντας οι υπόχρεοι , εντός προθεσμίας, το πρόστιμο που ορίζεται με το νόμο.

Επίσης όπως είδαμε ο νόμος αυτός αναφέρεται σε δύο κατηγορίες αυθαιρέτων:

- Σε εκείνες οι οποίες έχουν ανεγερθεί χωρίς άδεια (τυπική παρανομία)
- Σε εκείνες οι οποίες παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις (ουσιαστική παρανομία)

Σύμφωνα με τα παραπάνω δηλαδή για να μη θεωρηθεί μια κατασκευή αυθαίρετη πρέπει αφενός να έχει νόμιμη άδεια και αφετέρου να μην παραβιάζει τους κανόνες του πολεοδομικού δικαίου. Επομένως η έκδοση της οικοδομικής άδειας δεν αρκεί για να θεωρηθεί ένα κτίσμα νόμιμο , αλλά πρέπει να είναι και σύμφωνο και με τις οικοδομικές και πολεοδομικές διατάξεις.

Μετέπειτα με την Υπουργική Απόφαση 23186/3626 της 15-31/4/85 ‘Εξειδίκευση Κοινωνικών Λόγων για Άδεια Αποπερατώσεως Αυθαιρέτων κτισμάτων’ επιτρέπεται η αποπεράτωση των κτιρίων που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση , εφόσον αποτελούν τη μόνη κύρια ή παραθεριστική κατοικία ή τον απαραίτητο χώρο για την άσκηση του κύριου επαγγέλματος του ιδιοκτήτη. Επιπροσθέτως, απαριθμεί τα δικαιολογητικά που είναι απαραίτητα για την έκδοση της αδείας.

Με το νόμο 1772 /88 ‘ Τροποποίηση των Διατάξεων του Ν.1577/85’ και σύμφωνα με το άρθρο 2 ρυθμίζονται εκκρεμότητες σχετικά με τα πρόστιμα και την αναστολή κατεδάφισης.

4.7 Περίοδος 1990 -1993

Την περίοδο αυτή που συνοδεύεται από την αλλαγή κυβέρνησης , η αυθαίρετη δόμηση αντιμετωπίζεται διαφορετικά για τις περιοχές που αφορούν την πρώτη κατοικία και διαφορετικά για τις περιοχές που αφορούν τη δεύτερη. Ειδικότερα για την περίπτωση της πρώτης κατοικίας δεν λαμβάνεται καμία σχετική απόφαση που να αφορά στη ρύθμιση της ή τη συνέχιση της διαδικασίας

νομιμοποίησης των αυθαιρέτων της προηγούμενης περιόδου. Όσον αφορά στα αυθαίρετα της Β' κατοικίας η πολεοδομική παρέμβαση γίνεται με ένα εργαλείο, το Σ.Α.Π.Ο (Λαχταρίδου,Χασανίδου). Συγκεκριμένα αναπτύσσονται οι παρακάτω νόμοι:

Ο Ν. 2052/92 'Μέτρα για την Αντιμετώπιση του Νέφους και Πολεοδομικές Ρυθμίσεις' Στα άρθρα 5 και 6 αναφέρεται ότι η απόφαση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση εκδίδεται από το νομάρχη με τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και όχι της επιτροπής που περιγράφεται στο Ν.1337/83. Στην περίπτωση μη κατεδάφισης και αν συντρέχουν κοινωνικοί λόγοι, επιτρέπεται η αποπεράτωση του κτίσματος επιβάλλοντας στους ιδιοκτήτες πρόσθετους όρους. Επίσης καθορίζεται το ύψος των προστίμων που απαιτούνται για την διατήρηση ενός αυθαιρέτου. Το ύψος των προστίμων για το πρώτο έτος, κατά το οποίο λαμβάνει γνώση η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την ύπαρξη αυθαιρέτου και για τυχόν προηγούμενα έτη ύπαρξης του, υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου. Ενώ για κάθε ένα από τα επόμενα έτη επαναβεβαιώνεται, αφού προσδιοριστεί με προσαύξηση του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά 20%. Το ποσοστό της προσαύξησης αυτής μπορεί να μεταβάλλεται ανά διετία, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Το ποσοστό όμως αυτό δεν είναι σε καμία περίπτωση μικρότερο του 10%.

Το Π.Δ. 27/8/93 που εκδόθηκε κατά εξουσιοδότηση του Ν.2145/93. Σύμφωνα με το διάταγμα, στις πυκνοδομημένες περιοχές δεύτερης κατοικίας, οι οποίες είναι ως επί το πλείστον περιοχές αυθαιρέτων, θεσπίζεται ένας επί πλέον τρόπος πολεοδόμησης, μέσω Σχεδίου Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (Σ.Α.Π.Ο). Οι περιοχές αυτές πολεοδομούνται, κατ' επιλογή του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, είτε με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης είτε με Σ.Α.Π.Ο. Το ΥΠΕΧΩΔΕ αντί να προβεί σε ένα ορθολογικό σχεδιασμό αυτών των προβληματικών περιοχών, παρεμβαίνει μέσω ΣΑΠΟ, προκειμένου κυρίως να νομιμοποιήσει την ήδη διαμορφωμένη πραγματική κατάσταση.

Η διαδικασία αυτή δεν εφαρμόστηκε ποτέ, διότι κρίθηκε αντισυνταγματική από το ΣτΕ. Ευτυχώς δεν εφαρμόστηκε ο θεσμός αυτός γιατί με τα ΣΑΠΟ θα αναπαράγονταν τα πάγια χαρακτηριστικά της προνομιακής μεταχείρισης της (μικρό)ιδιοκτησίας στη γη και της αυθαίρετης δόμησης, και θα οδηγούσε σε μαζική ένταξη περιοχών με αυθαίρετες παραθεριστικές κατοικίες σε σχέδια πόλεως(Οικονόμου, Πετράκος, 1999)

4.8 Περίοδος 1994-2003

Με την αλλαγή της κυβέρνησης το 1993 υπάρχει εκ νέου προσπάθεια για εκ νέου ρύθμιση του προβλήματος της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων ύστερα από τη κατάργηση των Σ.Α.Π.Ο. Συναντάμε τα παρακάτω νομοθετήματα:

Ν. 2242/94 ‘ Πολεοδόμηση Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου , Προστασία του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος και Άλλες Διατάξεις’ Με το νόμο αυτό καταργείται η ρύθμιση των αυθαιρέτων μέσω του θεσμού των Σ.Α.Π.Ο. Η συλλογική νομιμοποίηση των αυθαιρέτων πρώτης κατοικίας εξακολουθεί να γίνεται με τις διατάξεις του Ν. 1337/83. Ακόμη ρυθμίζεται η επιβολή αυστηρότερων ποινών σε εργολάβους, μηχανικούς και επιβλέποντες καθώς επίσης και σε συμβολαιογράφους , υποθηκοφύλακες και μεσίτες. Τέλος προβλέπεται εκτός από πρόστιμο και ποινή φυλάκισης, μη εξαγοράσιμη, σε όσους εκτελούν εργασίες δόμησης χωρίς άδεια ή καθ’ υπέρβαση αυτής σε ρέματα , βιότοπους, παραλιακά δημόσια κτήματα και αρχαιολογικούς χώρους.

Ν. 2508/97 ‘ Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών και άλλες Διατάξεις’ (Νέος Οικιστικός Νόμος). Ο νόμος αυτός είχε ως αντικείμενο την προστασία , ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων των πόλεων , των κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών πυρήνων των πόλεων και οικισμών καθώς και των χώρων πρασίνου και λοιπών φυσικών , αρχαιολογικών, ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας.

Το σημαντικότερο θέμα που ρυθμίζει ο νόμος σε σχέση με τα αυθαίρετα είναι η κατάργηση της διάκρισης μεταξύ αραιοδομημένων και πυκνοδομημένων περιοχών που ίσχυε.

Το Π.Δ. 267/98 ‘ Διαδικασία Χαρακτηρισμού και Κατεδάφισης Νέων Αυθαιρέτων Κατασκευών, Τρόπος Εκτίμησης της Αξίας και Καθορισμός του Ύψους των προστίμων αυτών’ Σύμφωνα με το άρθρο 1 ρυθμίζεται η διαδικασία διαπίστωσης και χαρακτηρισμού νέων αυθαιρέτων.

Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός ενός αυθαίρετου γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της αρμόδιας υπηρεσίας, ο οποίος συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Στην έκθεση γίνεται συνοπτική περιγραφή του αυθαίρετου με σκαρίφημα, όπου αναφέρονται οι διαστάσεις καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που

παραβιάστηκαν. Ακόμη αναφέρεται η αξία του και το πρόστιμο που του επιβάλλεται. Περιλαμβάνει επίσης τη σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα μέσα σε 30 ημέρες από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης να υποβάλλει ένσταση στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και επισημαίνεται ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία το αυθαίρετο θα κατεδαφιστεί. Αντίγραφο της έκθεσης αποστέλλεται αμέσως στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία υποχρεούται να διακόψει τις εργασίες και στον οικείο δήμο ή κοινότητα, που υποχρεούται να την τοιχοκολλήσει για 30 ημέρες.

Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος μέσα σε προθεσμία 30 ημερών. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή, που αποτελείται από τρεις υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και ένα εκπρόσωπο του Ο.Τ.Α. ή Ν.Α. Η απόφαση της επιτροπής εκδίδεται μέσα σε 10 ημέρες και είναι οριστική. Αν η ένσταση απορριφθεί, το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 μέρες από την έκδοση της απόφασης. Η απόφαση για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση γίνεται με απόφαση του Νομάρχη. Στην περίπτωση των αυθαίρετων κτισμάτων που εντοπίζονται όταν κατασκευάζονται κατεδαφίζονται αμέσως χωρίς να εφαρμόζεται η παραπάνω διαδικασία και χωρίς άλλες διατυπώσεις.

Η κατεδάφιση αυθαίρετων ενεργείται από συνεργείο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και αποτελείται από κατάλληλο προσωπικό και με τον αναγκαίο εξοπλισμό. Κατά την κατεδάφιση είναι δυνατόν να ζητείται η συνδρομή της εισαγγελικής αρχής και να παρίστανται αστυνομικά όργανα. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από το επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό, στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Με το άρθρο 2 του ίδιου νόμου ορίζεται η διαδικασία για τη συμβατική εκτίμηση του αυθαίρετου μέσα από τη διάκριση τεσσάρων κατηγοριών οικοδομικών έργων και ορίζεται η τιμή μονάδος επιφανείας ανά τ.μ. των κατηγοριών αυτών ανάλογα με το είδος και τη χρήση τους.

1. Ια = 30000 δρχ/τ.μ. – τουριστικές εγκαταστάσεις
2. Πα = 20000 δρχ/τ.μ. - κατοικίες, κτίρια υπηρεσιών
3. ΠΙα = 10000 δρχ/τ.μ. – βιομηχανικές εγκαταστάσεις κ.α.
4. ΙVα = 5000 δρχ/τ.μ. – αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα

Στο 3^ο άρθρο γίνεται διάκριση μεταξύ προστίμου ανέγερσης και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτου. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαιρέτων ορίζεται ως ποσοστό (π) επί της αξίας του, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί με βάση την κατηγορία στην οποία ανήκει και την επιφάνεια που διαθέτει. Το ύψος του προστίμου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 100.000 δρχ. Το ύψος του προστίμου για τη διατήρηση των αυθαιρέτων ορίζεται για κάθε χρόνο διατήρησης ίσο προς το 10% της αξίας του, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τα άνωθεν. Το ύψος του προστίμου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 50000 δρχ. Τα πρόστιμα αυτά καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε 12 μηνιαίες δόσεις, με την πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

Ο νόμος 3212/03 'Άδεια Δόμησης, Πολεοδομικές και Άλλες Διατάξεις Θεμάτων Αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων'

Στο κεφάλαιο Β' 'Διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση, τη δόμηση σε γήπεδα εκτός σχεδίου, τις πράξεις εφαρμογής και άλλες πολεοδομικές διατάξεις' και συγκεκριμένα στο άρθρο 9 με τίτλο 'Ρυθμίσεις για την επιβολή προστίμων και τον έλεγχο σε αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές' αντικαθίσταται η παράγραφος 6 του άρθρου 17 του Ν.1337/83, αναφέρεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται για τα αυθαίρετα που ανεγείρονται μετά την έναρξη της ισχύος της παρούσας διάταξης ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης της αξίας του με βάση :α) το εμβαδόν, β) τη χρήση, το είδος της κατασκευής και την δ) τιμή ζώνης των ακινήτων της περιοχής ή άλλη βάση, εφόσον στην περιοχή δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται το ύψος των προστίμων, ο τρόπος βεβαίωσης τους από την πολεοδομική υπηρεσία, ο τρόπος ταμειακής βεβαίωσης τους, η είσπραξη τους, η απόδοση τους στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., τα θέματα αναπροσαρμογής της αξίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Στο άρθρο 17 του Ν.1337/83 προστίθεται η παράγραφος 15 ως εξής:

Τα έσοδα από την επιβολή προστίμων σε αυθαίρετα που αποδίδονται στους δήμους, ή στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις διατίθενται αποκλειστικά για την κατεδάφιση αυθαιρέτων, την εφαρμογή των σχεδίων πόλεως και την ανάπλαση περιοχών.

Μετά το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 8 του άρθρου 9 του Ν. 1512/85 προστίθεται το κάτωθεν εδάφιο: με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι μικρές παρεμβάσεις για τις οποίες είναι δυνατή η εξαίρεση από την κατεδάφιση, οι ειδικότερες προϋποθέσεις της εξαίρεσης, οι όροι εφαρμογής της διάταξης αυτής και κάθε σχετικό θέμα.

Σύμφωνα με το νόμο αυτόν επιτρέπεται η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης των αυθαιρέτων κτισμάτων, εφόσον δεν βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, στον αιγιαλό και την παραλία, σε δάση, αναδασωτές εκτάσεις ή σε ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 1650/86 υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμού προϋφιστάμενου του έτους 1923 ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων ή εντός εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή εντός Ζ.Ο.Ε. και σε περιοχή που προορίζονται για οικιστική ανάπτυξη, β) βρίσκονται εκτός των ορίων των σχεδίων και των ζωνών που αναφέρονται στην προηγούμενη περίπτωση, αποτελούν την κύρια κατοικία και έχουν εμβαδό μέχρι 120 τ.μ., το οποίο προσαυξάνεται κατά 30 τ.μ. για κάθε μέλος της οικογένειας πέραν των τεσσάρων.

Αν η αρμοδιότητα για την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων ή την αφαίρεση παρανόμων διαφημιστικών ή επιγραφών και την επιβολή προστίμου για αυτά ανήκει στους ΟΤΑ α' και β' βαθμού, ο Γενικός Γραμματέας της οικείας Περιφέρειας μπορεί να τάσσει στον αρμόδιο Ο.Τ.Α. προθεσμία μέχρι τριάντα ημέρες προκειμένου να εκδοθεί ή να εκτελεστεί η διοικητική πράξη για την κατεδάφιση του αυθαιρέτου ή την αφαίρεση της παράνομης διαφήμισης ή της επιγραφής και των πλασιών τους ή την επιβολή προστίμου ή να ανακληθεί παράνομη πράξη που εκδόθηκε. Μετά την πάροδο της προθεσμίας, η περιφέρεια καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση της σχετικής πράξης ή την κατεδάφιση ή την αφαίρεση ή την ανάκληση της παράνομης πράξης. Αν σύμφωνα με όσα ορίζονται ανωτέρω επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο για το παράνομο διαφημιστικό πλαίσιο, διαφήμιση ή επιγραφή το πρόστιμο περιέρχεται στο Δημόσιο.

4.9 Νέο Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης)

Κατά το χρονικό διάστημα που εκπονείται η παρούσα εργασία το νέο Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης) βρίσκεται για διαβούλευση στην αρμόδια επιτροπή της Βουλής και θα υποστεί πιθανόν μετατροπές και κατά την συζήτηση του στην ολομέλεια της Βουλής.

Κρίνεται όμως σκόπιμο να γίνει παράθεση των διατάξεων όπως αυτές εμφανίζονται στο προσχέδιο. Στο υπό κατάθεση Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο, το οποίο περιλαμβάνει 13 άρθρα, στο άρθρο 12 στην παράγραφο 6 υπό τον τίτλο “Ρυθμίσεις για την βελτίωση του θεσμικού πλαισίου για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό” προβλέπονται(www.minenv.gr):

- Αναθεώρηση της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας με σκοπό την ουσιαστική διασύνδεση του χωροταξικού με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό, την απλούστευση των διοικητικών διαδικασιών κατάρτισης και έγκρισης των πολεοδομικών σχεδίων, τον εξορθολογισμό και την ελάττωση των επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και την αποφυγή αλληλοκαλύψεων.
- Κατάλληλη αναδιανομή αρμοδιοτήτων μεταξύ κράτους και τοπικής αυτοδιοίκησης και καθιέρωση αποτελεσματικών μηχανισμών ελέγχου της νομιμότητας , της ποιότητας και επάρκειας επί μέρους πολεοδομικών σχεδίων.
- Υιοθέτηση της αναγκαίας ευελιξίας στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Πρόβλεψη τρόπων έγκαιρης αντιμετώπισης προτάσεων ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας ή/και σημαντικής δημόσιας ωφέλειας, με την εφαρμογή συγκεκριμένων κριτηρίων και προϋποθέσεων.
- Υποχρεωτική υπαγωγή στο πεδίο εφαρμογής της γενικής χωροταξίας και πολεοδομικής νομοθεσίας όλων των παράλληλων – και αποσπασματικών-τρόπων χωροθέτησης και οικιστικής ανάπτυξης που κατά καιρούς έχουν εισαχθεί σε ειδικά νομοθετήματα αρμοδιότητας άλλων υπουργείων.

- Αναμόρφωση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. ώστε να καταστούν περισσότερο επιχειρησιακά, με έμφαση και στις δραστηριότητες οικιστικής ανάπτυξης.
- Βελτιώσεις του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού με:
 - α) αύξηση της ευελιξίας των Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π κατά τον προσδιορισμό ζωνών, χρήσεων και δικτύων τεχνικής υποδομής,
 - β) θεσμική κατοχύρωση της δυνατότητας για ενιαία σύνταξη Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π σε όμορους δήμους με έντονη αλληλεξάρτηση και
 - γ) συμπλήρωση του θεσμικού πλαισίου των Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π με προδιαγραφές που θα καθορίζουν τον τρόπο προσδιορισμού των προγραμματικών μεγεθών (πληθυσμιακά μεγέθη, ανάγκες επέκτασης κ.λ.π.) και τον χρονικό τους ορίζοντα στο πλαίσιο των κατευθύνσεων και των αναλυτικών μεθόδων του περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού.
- Αναθεώρηση και επικαιροποίηση των υφιστάμενων πολεοδομικών κανόνων και στερεοτύπων.
- Αναμόρφωση της ισχύουσας κατάταξης και του περιεχομένου των γενικών και ειδικών χρήσεων γης, ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες λειτουργικές ανάγκες των πόλεων, της υπαίθρου και των ευρύτερων αστικών περιοχών.
- Καθιέρωση μηχανισμών χωρικής αναδιάταξης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος για χωροταξικούς σκοπούς και σκοπούς προστασίας περιβάλλοντος κατά προτίμηση εντός οικιστικών περιοχών, με παράλληλη διαχείριση των εκτάσεων του δημοσίου.
- Αναθεώρηση των διατάξεων που ρυθμίζουν οικισμούς <2000 κατοίκων, με στόχο την προώθηση του σχεδιασμού και του ελέγχου των χρήσεων γης εντός των ορίων τους.
- Οριστικοποίηση της οριοθέτησης - θεσμοθέτησης ζωνών Α' απολύτου προστασίας και ζωνών Β' προστασίας της περιβάλλουσας περιοχής (αρχαιολογικοί τόποι και τοπία , ενάλιες αρχαιότητες, τοπία φυσικών οικοσυστημάτων, αγροτικά τοπία) όπου η εκτός σχεδίου δόμηση δεν θα επιτρέπεται παρά μόνο σε ειδικές και περιορισμένες περιπτώσεις.
- Περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης με:
 - α) την βαθμιαία υποκατάστασή της με κατάλληλες σχεδιαστικές ρυθμίσεις και ζώνες ελέγχου κατά προτεραιότητα στις κρίσιμες περιοχές του

περιαστικού χώρου όπου ασκούνται και οι μεγαλύτερες πιέσεις (ευρύτερες αστικές, νησιωτικές, παράκτιες τουριστικές περιοχές κ.λ.π.). β) τον προσδιορισμό ευρύτερων ζωνών στις οποίες θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οχλουσών χρήσεων (μεταποιητικές δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης, κτηνοτροφικές μονάδες κ.λ.π.), ώστε να απαγορευτεί η διάχυσή τους σε όλο το χώρο γ) τον προσδιορισμό ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης, δ) την ενίσχυση των περιοχών οργανωμένης οικιστικής, παραγωγικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης (ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΔΠ, ΠΕΡΠΟ) και την επιτάχυνση και απλοποίηση των διαδικασιών δημιουργίας τους και ε) την επιβολή περιορισμών στη δόμηση, τη χρήση και την κατάτμηση όπως εξειδικεύονται στα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια για την βιομηχανία, τον τουρισμό, τον ορεινό και τον παράκτιο χώρο. Ειδικότερα για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης με:

- α) μεταρρύθμιση της πολεοδομικής νομοθεσίας,
- β) αλλαγή του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και ενίσχυση των αρμόδιων υπηρεσιών σε προσωπικό και μέσα,
- γ) άμεση πολεοδόμηση περιοχών που παρουσιάζουν ιδιαίτερα υψηλή ζήτηση (περιοχές περιαστικών, παραθεριστικών ή τουριστικών δραστηριοτήτων) και
- δ) επαρκής έλεγχος και αυστηρή εφαρμογή της περί αυθαιρέτων κτισμάτων νομοθεσίας.

Στο συγκεκριμένο άρθρο του Γενικού Χωροταξικού Πλαισίου περιλαμβάνονται γενικές κατευθύνσεις όσον αφορά την πολεοδομική πολιτική που προτείνεται να εφαρμοστεί για τα επόμενα χρόνια και μερικά στοιχεία για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Δεν περιλαμβάνονται, όπως είναι άλλωστε λογικό, συγκεκριμένα μέτρα για την αντιμετώπιση του φαινομένου αυτού και κρίνεται αρκετά ασαφές. Ένα στοιχείο που διαφαίνεται είναι η διάθεση του υπουργείου να υπάρξει ταχεία επέκταση του σχεδίου πόλεων με την ένταξη των εκτός σχεδίων περιοχών ιδιαίτερα αυτών που ήδη εμφανίζουν υψηλή δόμηση. Διαφαίνεται επίσης η

πρόθεση για περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης με την θέσπιση αυστηρότερων περιορισμών και εντατικότερων ελέγχων.

Κατά το κ. Δ. Οικονόμου ο οποίος σχολίασε το εθνικό χωροταξικό σχέδιο σε πρόσφατη επιστημονική εκδήλωση του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας, και Περιφερειακής ανάπτυξης, το κείμενο του σχεδίου κινείται προς την σωστή κατεύθυνση, αν και σε επί μέρους θέματα οι προτάσεις του είναι γενικόλογες και ασαφείς. Ειδικότερα για την αναφορά του σχεδίου στην αυθαίρετη δόμηση, ο κ. Δ. Οικονόμου διατύπωσε την άποψη ότι σε αυτό δεν τονίζονται σημαντικά θέματα όπως το θέμα της πολιτικής γης που είναι τεχνικό ζήτημα και στην Ελλάδα είναι σε υποανάπτυκτη φάση. Στην Ελλάδα έχουμε τεράστιο πρόβλημα με τις ιδιοκτησίες των ιδιωτών που αντιδρούν σε ρυθμίσεις συντελεστών, ελέγχους των χρήσεων γης. Είναι πολύ γενικόλογο για την εκτός σχεδίου δόμηση, φαινόμενο πολύ έντονο στην Ελλάδα, για την οποία δεν υπάρχει ουσιαστικά κανένας έλεγχος.

4.10 Συμπεράσματα

Η νομοθεσία για την αυθαίρετη δόμηση εξετάζει πολλές πτυχές της αυθαίρετης δόμησης και λαμβάνει πολλά μέτρα για την καταπολέμηση της. Όπως για παράδειγμα το πολύ σωστό μέτρο της κατεδάφισης αυθαιρέτων που βρίσκονται σε ευαίσθητες περιβαλλοντικές περιοχές, στον αιγιαλό και στην παραλία, σε δασικές εκτάσεις κ.α., η επιβολή προστίμων όχι μόνο στους ιδιοκτήτες αλλά και σε εργολάβους και μελετητές. Παρά την πληθώρα όμως των νόμων δεν έχουν την κατάλληλη επίδραση στην αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης αφού φαίνεται ότι το φαινόμενο εξακολουθεί να υπάρχει σε ολόκληρη την Ελλάδα με μεγάλη ένταση αν και σε πολλές περιοχές είναι σε ύφεση. Το γεγονός ότι αρκετές διατάξεις των νόμων έμειναν ανενεργές ισχύει και εδώ, όπως το Ν.Δ. του 1923, πρόβλημα που υπάρχει γενικά για όλη την νομοθεσία στην Ελλάδα. Σίγουρα πρέπει να ληφθούν και άλλα μέτρα και να εφαρμοστούν τα ήδη υπάρχοντα, για να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικά το εκτεταμένο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης.

II ΜΕΡΟΣ

5. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

5.1 Εισαγωγικά στοιχεία

Στην παρουσίαση του νομού αναφέρουμε κάποια γενικά στοιχεία για τον πληθυσμό των δήμων που περιέχονται στο νομό Μαγνησίας, για το φυσικό πλαίσιο της περιοχής και την σεισμικότητα της που είναι αρκετά μεγάλη καθώς και για την θέση του νομού στην ελληνική οικονομία. Δεν εξετάζουμε αναλυτικότερα τα γενικά στοιχεία για το νομό αφού κάτι τέτοιο δεν θα ήταν σκόπιμο για την φύση αυτής της εργασίας που επικεντρώνεται κυρίως στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης.

5.2 ΚΙΝΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ

5.2.1 Δημογραφική εξέλιξη

Οι δήμοι και οι κοινότητες του νομού Μαγνησίας και ο πληθυσμός τους παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 1 : Ο πληθυσμός των δήμων του ν. Μαγνησίας

ΔΗΜΟΙ- ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1991	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2001
Δ. Βόλου	77.192	82.374
Δ. Νέας Ιωνίας	29.018	31.916
Δ. Φερών	6.855	6.132
Δ. Αλμυρού	14.046	13.058
Δ. Ζαγοράς	3.922	3.834
Δ. Αργαλαστής	2.415	2.153
Δ. Σκοπέλου	4.658	4.727
Δ. Αλοννήσου	2.985	2.759
Δ. Σκιάθου	5.096	6.199
Κ. Μακρυνίτσας	651	910
Δ. Αγριάς	5.435	6.097
Δ. Αισωνίας	2.897	3.042
Δ. Αρτέμιδας	4.448	4.577
Δ. Πορταριάς	3.318	3.196
Δ. Νέας Αγχιάλου	6.440	7.408
Δ. Ιωλκού	2.115	2.071
Δ. Κάρλας	5.531	5.250
Δ. Πτελεού	2.865	2.876
Δ. Σούρπης	3.486	4.363
Κ. Ανάβρας	899	1.002
Κ. Κεραμιδίου	737	781
Δ. Μουρεσίου	3.239	3.121
Δ. Μηλεών	3.767	3.516
Δ. Αφετών	2.091	1.851
Δ. Σηπιάδος	2.699	2.413
Κ. Τρικερίου	1.629	1.710
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	198.434	207.336

Πηγή : Τσακίρης, 2002

5.3. ΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ο νομός Μαγνησίας βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της Θεσσαλίας, έχει έκταση 2.638τ.χ. και αποτελεί το 18,9 της συνολικής έκτασης της περιφέρειας Θεσσαλίας. Ενώ παράλληλα περιλαμβάνει και τα νησιά των βορείων Σποράδων.

Από γεωμορφολογική άποψη ο νομός Μαγνησίας διακρίνεται για το ορεινό-ημιορεινό του ανάγλυφο. Εξαιρέση αποτελούν δύο περιοχές, η υπολεκάνη του Αλμυρού και η περιοχή της λεκάνης (λίμνης) της Κάρλας η οποία έχει αποξηρανθεί και βρίσκεται σε φάση ανασύστασης..

Ολόκληρος ο ανατολικός βραχίονας του νομού καταλαμβάνεται από τους ορεινούς όγκους Μαυροβούνι, το Πήλιο (με μεγαλύτερο υψόμετρο 1551 μέτρα) και το Τισαίο όρος στην περιοχή του Τρικεριού. Το υδρογραφικό δίκτυο στην περιοχή αυτή είναι πυκνό και οι χειμάρροι καταλήγουν προς την πλευρά του Παγασητικού και του Θερμιακού κόλπου.

5.3.1 Σεισμικότητα

Ο νομός Μαγνησίας θεωρείται ιδιαίτερα σεισμογενής περιοχή με πολλές σεισμικές εστίες. Έχουν καταγραφεί στον νομό αρκετοί σεισμοί από τους ιστορικούς χρόνους μέχρι σήμερα.

Όσον αφορά την σεισμικότητα της ευρύτερης περιοχής του νομού σύμφωνα με τον χάρτη ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας που περιέχεται στον Νέο Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΦΕΚ 613B/12.10.1992) η Μαγνησία ανήκει στην ζώνη ΙΙΙ (ιδιαίτερα σεισμογενείς περιοχές).

Ο πίνακας που ακολουθεί περιέχει στοιχεία για σεισμούς μεγέθους μεγαλύτερου των 6 βαθμών της κλίμακας Richter που έχουν καταγραφεί τα τελευταία 100 χρόνια στην ευρύτερη περιοχή του νομού. Τα στοιχεία του πίνακα εμπεριέχονται στην πλέον ενήμερη έκδοση σεισμολογικών στοιχείων του ελληνικού χώρου 'Οι σεισμοί της Ελλάδος' (Παπαζάχος, 1989). Κατανοούμε ότι οι πλέον ευάλωτες κατασκευές στους σεισμούς είναι τα αυθαίρετα κτίσματα. Με

την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης τα κτίρια αυτά καθίστανται το λιγότερο επικίνδυνα.

Πίνακας 2 : Δεδομένα σεισμικών δονήσεων στην ευρύτερη περιοχή του νομού Μαγνησίας. (Από 1905 μέχρι 1980)

A/A	Ημερ/νία	Περιοχή	Μέγ/θος Σεισμού (Richter)	Είδος σεισμού (εστιακό βάθος)	Μέγιστη ένταση (Mercalli)	Περιοχή μέγιστης Έντασης
1	9.7.1980	Μαγνησία	6,5	Επιφάνεια	VIII	Αλμυρός
2	9.3.1965	Αλόνησος	6,1	«»	IX	Πατητήρι
3	8.3.1957	Μαγνησία	6,8	«»	IX	Βελεστίνο
4	19.4./ 55	«»	6,2	«»	VIII	Λεχώνια
5	31.3./ 30	«»	6,1	«»	VIII	Πουρί
6	23.2./ 30	«»	6,0	«»	VIII	Κεραμίδι
7	22.10. 11	«»	6,0	«»	VIII	Κεραμίδι
8	20.1. 05	«»	6,3	«»	VIII	Κεραμίδι

Σεισμικός κίνδυνος χαρακτηρίζεται το τελικό αποτέλεσμα της σεισμικής κίνησης σε μία θέση (βλάβες στις τεχνικές κατασκευές, θάνατοι κ.ά) και εξαρτάται από την σεισμική επικινδυνότητα της θέσης και από τις ιδιότητες των ίδιων των κατασκευών, δηλαδή την τρωτότητα αυτών (ποιότητα κατασκευής, ιδιοπερίοδος, απόσβεση) πρέπει δε να λαμβάνεται σοβαρά υπ όψιν κατά την επιλογή της θέσεως και την αντοχή των κατασκευών (ταμιευτήρων, λιμνοδεξαμενών).

5.4 Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Οι κύριες παραγωγικές δραστηριότητες στο νομό Μαγνησίας είναι αυτές της βιομηχανίας, του εμπορίου και της γεωργίας. Ο νομός Μαγνησίας έχει 9.000 βιομηχανικά, βιοτεχνικά, εμπορικά, παροχής υπηρεσιών κ.τ.λ. καταστήματα, που έχουν μέση ετήσια απασχόληση 30.000 άτομα. (Αλεξόπουλος, 1985).

Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός του νομού καλύπτει το 41% του συνολικού πληθυσμού του, ενώ ο οικονομικά μη ενεργός το 49%. Από τους οικονομικά ενεργούς κατοίκους το 95% είναι απασχολούμενοι και το 5% άνεργοι. Στην οικονομική ζωή του νομού, οι άντρες συμμετέχουν κατά το 76%, ενώ οι γυναίκες κατά το 24% (Αλεξόπουλος, 1985).

Από τους απασχολούμενους το 25% εργάζεται σε γεωργικά, κτηνοτροφικά, αλιευτικά και άλλα παρεμφερή επαγγέλματα, το 23% απασχολείται στα βιομηχανικά, βιοτεχνικά καταστήματα, το 10% εργάζεται στις οικοδομές και στα δημόσια έργα, το 13 ασχολείται με το εμπόριο, εστιατόρια, ξενοδοχεία και άλλα,, το 14% προσφέρει διάφορες υπηρεσίες, το 8% συμβάλει στις μεταφορές, αποθηκεύσεις, επικοινωνίες και άλλου, το 15 δουλεύει στα ορυχεία, μεταλλεία, λατομεία και τέλος το 6% είναι υπάλληλοι τραπεζών, ασφαλιστικών ταμείων, της Δ.Ε.Η., της ύδρευσης του Ο.Τ.Ε κ.α. (Αλεξόπουλος, 1985)

Η έκταση του νομού Μαγνησίας είναι 2.636.000 στρέμματα από τα οποία το 33% (863.000 στρέμματα) καλύπτουν οι διάφορες γεωργικές καλλιέργειες, το 44% (1.158.000 στρέμματα) οι βοσκότοποι, το 18% (479.000 στρέμματα) οι δασώδεις εκτάσεις και το 5% (138.000 στρέμματα) τα σπίτια, οι δρόμοι, τα νερά, τα βράχια κ.α. (Αλεξόπουλος, 1985)

Μέσα σε αυτόν τον οικονομικό χώρο του νομού κινείται ένα σύνολο επαγγελματιών της τάξης των 16.939 φορολογουμένων, που κατά μέσο ετήσιο όρο δηλώνουν 6.162.476.000 δρχ. Αναλυτικά παραθέτουμε τα στοιχεία αυτά στον ακόλουθο πίνακα (Αλεξόπουλος, 1985).

Πίνακας 3 : Αριθμός φορολογουμένων και δηλωμένο εισόδημα, κατά ομάδες επαγγελματιών

Ομάδες επαγγελματιών	Αριθμός Φορολογουμένων	Δηλωμένο εισόδημα(δρχ)
Εισοδηματίες	1.341	241.756.000
Έμποροι,βιοτέχνες,επαγγελματίες	5.717	1.560.398.000
Γεωργοί, κτηνοτρόφοι,υλοτόμοι	374	50.348
Μισθωτοί	6.803	3.164.293.000
Ελεύθεροι επαγγελματίες	251	312.383.000
Συνταξιούχοι	1.983	833.289.000
Σύνολο	16.936	6.162.476.000

Πηγή: Εγκυκλοπαίδεια Υδρία, 1985

Επίσης ένας σημαντικός τομέας απασχόλησης για τους κατοίκους του νομού Μαγνησίας είναι ο τουριστικός τομέας. Αυτό ενισχύεται από το γεγονός ότι τα ακρογιάλια του νομού, το θαυμάσιο Πήλιο και τα παραδοσιακά χωριά του, σε συνδυασμό με το υγιεινό κλίμα και τα λαογραφικά και αρχαιολογικά ενδιαφέροντα αποτελούν πόλο έλξης μεγάλου τουριστικού ρεύματος από ντόπιο και ξένο τουρισμό. Για τη διαμονή αυτών των τουριστών υπάρχουν 110 ξενοδοχειακά καταλύματα με 5.700 κρεβάτια, 10 κάμπινγκ με 320 θέσεις για σκηνές, τροχόσπιτα και 3.200 ενοικιαζόμενα δωμάτια με 6.700 κρεβάτια (Αλεξόπουλος, 1985).

Από τα παραπάνω εξάγουμε το συμπέρασμα ότι στο νομό Μαγνησίας μπορεί να υπάρξει τα επόμενα χρόνια μια άνθιση της οικονομίας λόγω των συγκριτικών πλεονεκτημάτων που έχει ο νομός κυρίως στο πεδίο του τουρισμού, αλλά και λόγω της ανάπτυξης του βιομηχανικού κλάδου που έχει ξεπεράσει την αποβιομηχάνιση των τελευταίων ετών αλλά και της ανάπτυξης του γεωργικού κλάδου με την υιοθέτηση νέων καλλιεργειών και την αναδιάρθρωση της γεωργίας.

5.5 Συμπεράσματα

Συμπεραίνουμε ότι ο νομός Μαγνησίας είναι μια γεωγραφική περιοχή με λίγες μεγάλες σε πληθυσμό πόλεις (Βόλος, Αλμυρός , Βελεστίνο) και πολλούς μικρότερους οικισμούς (χωριά). Το φυσικό περιβάλλον της περιοχής είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένο και ενυπάρχουν περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος όπως το Πήλιο και άλλες. Επίσης από οικονομικής απόψεως ο νομός δεν είναι τόσο αναπτυγμένος όπως άλλοι νομοί (Αττικής , Θεσσαλονίκης) αλλά παρουσιάζει μια κάποια δυναμικότητα με κύριους τομείς απασχόλησης το εμπόριο , τον τουρισμό και την βιομηχανία.

6. Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

6.1 Εισαγωγικά στοιχεία

Η αυθαίρετη δόμηση στο νομό Μαγνησίας είναι πολύ έντονη και εκτείνεται σε πάρα πολλές περιοχές από το δήμο Βόλου και τη Νέα Αγχίαλο μέχρι τις Β. Σποράδες. Παρακάτω αναλύουμε κάποιες επιλεγμένες περιοχές όπως ο δήμος Βόλου και Νέας Ιωνίας, ο Αλμυρός, το Πήλιο και οι Βόρειες Σποράδες . Αναλύουμε αυτές τις περιοχές εξετάζοντας αρκετά στοιχεία όπως ο αριθμός των νομιμοποιήσεων , αναλυτικά ο αριθμός των αυθαιρέτων ανά διάφορες κατηγορίες καθώς και σε ορισμένους δήμους τις χρήσεις γης των αυθαιρέτων. Επίσης παραθέτουμε χάρτες του νομού με τον αριθμό των αυθαιρέτων κτισμάτων ανά δήμο καθώς και τον αριθμό των νομιμοποιήσεων. Ακόμη για το δήμο Βόλου παραθέτουμε χάρτες με τις επεκτάσεις του οικισμού. Αναλύουμε στα επόμενα την αυθαίρετη δόμηση στους εν λόγω δήμους.

6.2 Χωρική Συγκέντρωση Αυθαιρέτων στο νομό Μαγνησίας

Η Αυθαίρετη δόμηση στο νομό Μαγνησίας παρουσιάζεται ιδιαίτερα έντονη όπως και σε ολόκληρη τη χώρα.

Η χωρική κατανομή της αυθαίρετης δόμησης στο Ν. Μαγνησίας είναι παρόμοια με την χωρική κατανομή σε ολόκληρη τη χώρα. Η κατανομή της αυθαίρετης δόμησης κατηγοριοποιείται στις παρακάτω υποκατηγορίες (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, 1997):

1. Ανοργάνωτη συγκεντρωμένη ή διάσπαρτη ανάπτυξη στον ευρύτερο περιαστικό χώρο ανεξάρτητα από προϋπάρχοντες οικισμούς. Πρόκειται για εκτατική ή συνεχή ανάπτυξη σε περιοχές κατά κανόνα παράκτιες στην ευρύτερη ζώνη των μεγάλων αστικών κέντρων και αφορά στην παραθεριστική κατοικία.
2. Ανοργάνωτη ανάπτυξη στην περιφέρεια υφιστάμενων οικισμών με επέκταση των ορίων τους. Εκτόνωση της ζήτησης γης για κατοικία στα όρια δυναμικών οικισμών κυρίως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τουριστικού ενδιαφέροντος ή παραλιακών περιοχών.

3. Ανάπτυξη αυθαιρέτων εντός των ορίων των υπαρχόντων οικισμών παραδοσιακών ή μη, κυρίως σε κηρυγμένους παραδοσιακούς οικισμούς
4. Διάσπαρτη ανάπτυξη σε ευρύτερες ζώνες παραθεριστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος. Πρόκειται για εκτός σχεδίου νόμιμη ή αυθαίρετη δόμηση, παρόδια ή σε ενδιαφέρουσες τουριστικά ή περιβαλλοντικά ζώνες. Οι πυρήνες των συγκεντρώσεων αυτών μπορούν να μετεξελιχθούν σε οικισμούς που δεν πληρούν τις περισσότερες φορές τις προδιαγραφές μιας πολεοδομικά οργανωμένης περιοχής

Από την επεξεργασία δείγματος των νομιμοποιηθέντων αυθαιρέτων το 1983 προκύπτει μια χωρική κατανομή σε αντιστοιχία με την τυπολογία των συγκεντρώσεων των αυθαιρέτων που παρουσιάστηκε παραπάνω. Ο μεγαλύτερος αριθμός αυθαιρέτων εντάσσεται στην κατηγορία 1 είναι δηλαδή συγκεντρωμένα στην ευρύτερη περιαστική ζώνη του Βόλου και αφορούν στην παραθεριστική κατοικία. Μέσα στη ζώνη αυτή υπάρχουν και συγκεντρώσεις της κατηγορίας 4 , δηλαδή συγκεντρώσεις που μετεξελίχθηκαν σε οικισμούς. Σχετικά με τα αυθαίρετα στη νήσο Σκιάθο, εντάσσονται στην κατηγορία 2, συναντώνται δηλαδή στα όρια δυναμικών οικισμών κυρίως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους , τουριστικού ενδιαφέροντος ή παραλιακών. Ειδικότερα, οι κοινότητες γύρω από το Βόλο εμφανίζουν 67 αυθαίρετα (13% του δείγματος) , η Σκιάθος 54 (11% του δείγματος) και η περιοχή της Νέας Αγχιάλου 170 αυθαίρετα (34%) (Γκέσκου, 2001). Πολλοί από τους παραπάνω οικισμούς αποτελούν ακόμη και σήμερα τους βασικούς πυρήνες αυθαιρέτων, γεγονός που καταδεικνύει αν όχι την ανοχή του κράτους, τουλάχιστον την αδυναμία ελέγχου της αυθαίρετης δόμησης ακόμη και στις περιοχές όπου δημιουργούνται μη αναστρέψιμα προβλήματα

Περιγράφουμε παρακάτω εκτενέστερα κάποιες περιοχές αυθαιρέτων που κατηγοριοποιήσαμε παραπάνω όπως η περιοχή των Βορείων Σποράδων αλλά και κάποιες άλλες περιοχές του Π.Σ. Βόλου καθώς και οικισμούς πλησίον αυτού.

Οι Βόρειες Σποράδες αποτελούν τον σημαντικότερο χώρο συγκέντρωσης αυθαιρέτων κατασκευών με κεντρικό πυρήνα το νησί της Σκιάθου. Το μεγαλύτερο ποσοστό αφορά στα νέα αυθαίρετα οικήματα, τα οποία βρίσκονται συγκεντρωμένα στις ευρύτερες περιοχές των νησιών Σκιάθου, Σκοπέλου, Πατητηρίου. Στη Σκιάθο

παρατηρούνται υψηλές συγκεντρώσεις κατά μήκος του βασικού οδικού άξονα του νησιού που συνδέουν τον οικισμό της Σκιάθου με τις Κουκουναριές. Στο μεγαλύτερο ποσοστό τους βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχές, που προορίζονται για τουριστική χρήση και ανήκουν σε κατοίκους της περιοχής (Γκέσκου, 2001).

Στο ηπειρωτικό τμήμα του νομού πέρα από την Πόλη του Βόλου που λόγω του μεγέθους της εμφανίζει μεγάλη συγκέντρωση αυθαιρέτων, επίσης από τις αρχές τις δεκαετίες του '60 αναπτύχθηκαν σε συνέχεια με την πόλη του Βόλου, στην νότια παράκτια προέκτασης της, οικισμοί παραθεριστικής κατοικίας κυρίως μέσω της αυθαίρετης δόμησης. Επρόκειτο για τη συνήθη για τα ελληνικά δεδομένα επέκταση του σχεδίου πόλης με αυθαίρετη ή και νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση. Η πλησιέστερη προς την πόλη του Βόλου περιοχή, η κοινότητα των Νέων Παγασών εντάχθηκε διοικητικά στο Δήμο Βόλου το 1973, περιοχή της οποίας τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά παραπέμπουν στην εκ των υστέρων νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης.

Κατά μήκος των Δυτικών ακτών Παγασητικού Κόλπου έχει αναπτυχθεί δόμηση για β' κατοικία των κατοίκων κυρίως του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου. Η δόμηση αυτή συγκεντρώνεται ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή της Αμαλιάπολης και στην παραλιακή ζώνη Αμαλιάπολη – Νηές. Νοτιότερα και κατά μήκος του άξονα Βόλου – Μικροθηβών – ΕΟ Αθηνών – Θεσσαλονίκης καταγράφηκαν έξι οικισμοί με πολύ πρόσφατη συγκρότηση και η κωμόπολη της Νέας Αγχιάλου που αποτελούν το σημαντικότερο πυρήνα αυθαιρέτων στο νομό μετά τα νησιά των Β. Σποράδων. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι οικισμοί αυτοί οριοθετήθηκαν σχετικά πρόσφατα με απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας. Εκτός από τον οικισμό Χρυσή Ακτή Παναγιάς, για όλους τους υπόλοιπους έχει ανατεθεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ και εκπονείται η πολεοδομική τους μελέτη. Αναλυτικότερα στην περιοχή της Νέας Αγχιάλου, η εξυπηρέτηση αναγκών για παραθεριστική κατοικία, κατοίκων του Βόλου, της Αθήνας και της Δυτικής Θεσσαλονίκης, η εγγύτητα της περιοχής με την πόλη του Βόλου και η εύκολη πρόσβαση της περιοχής στην εθνική οδό, είναι οι λόγοι η αυξημένη ζήτηση για κατοικία να εκτονώνεται μέσω της αυθαίρετης δόμησης.

Συγκεκριμένα άλλες περιοχές που αναπτύχθηκαν με βάση την αυθαίρετη δόμηση είναι οι Αλυκές, τα Αιβαλιώτικα, η Αγία Παρασκευή, οι Βόρειες Συνοικίες και η περιοχή Χρυσοχοΐδη. Στις περιοχές αυτές ακολουθήθηκε από το 1983 με το νόμο 1337/83 πολιτική νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κτισμάτων (Παπαγιάννης & Συνεργάτες, 1984). Έτσι με σαφώς καθορισμένη διαδικασία νομιμοποιήθηκαν και

νομιμοποιούνται ακόμα και σήμερα, με το συμπληρωματικό νόμο 1512 /85, πλήθος αυθαιρέτων.

Παρά την μεγάλη χωρική διασπορά και ένταση της αυθαίρετης δόμησης, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι σε ύφεση στο ηπειρωτικό τμήμα του νομού αλλά και στο νησιωτικό χώρο, η περιοχή αυτή διαχρονικά αποτελεί μόνιμη εστία αυθαιρέτων, γεγονός που μας κάνει να διερωτόμαστε μήπως η δυνατότητα αυθαίρετης δόμησης αποτελεί πλέον χαρακτηριστικό της περιοχής που ενσωματώνεται στην αξία της γης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση της Δημητριάδας, οικισμού με πρόσφατη συγκρότηση, που ενώ πρόκειται για μια ρυμοτομημένη περιοχή, ωστόσο δεν διαθέτει ακόμα θεσμοθετημένο πολεοδομικό σχέδιο με αποτέλεσμα τα περισσότερα κτίρια του οικισμού να είναι αυθαίρετα. Τέλος μια νέα περιοχή αυθαιρέτων διαμορφώνεται τα τελευταία χρόνια στις εκτός σχεδίου περιοχές του Δήμου Αργαλαστής. Το φαινόμενο δεν έχει πάρει ακόμη μεγάλες διαστάσεις και είναι ευκαιρία επομένως να ασκηθεί έγκαιρα μια χωροταξική και πολεοδομική πολιτική, η οποία και τη ζήτηση για κατοικία θα ικανοποιήσει και το εύθραυστο φυσικό περιβάλλον της περιοχής θα προστατέψει.

Οι λόγοι που οδήγησαν στην παρούσα κατάσταση είναι το μικρό μέγεθος της ιδιοκτησίας, η υψηλή αξία της γης, η εξαιρετικά επικερδής χρήση της για τουριστικές δραστηριότητες, παράλληλα με τον ελλιπή έλεγχο από τις πολεοδομικές αρχές των νησιών που έχουν καταστήσει την αυθαίρετη δόμηση κοινή πρακτική παραγωγής οικημάτων για τουριστική χρήση από τους κατοίκους των Βορείων Σποράδων.

Από στοιχεία που προέρχονται από την NAM, μελέτης του 2004, προέκυψε ο παρακάτω κατάλογος αυθαιρέτων στο νομό Μαγνησίας ανά δημοτικό διαμέρισμα.

Πίνακας 4: Πλήθος αυθαιρέτων νομού Μαγνησίας ανά δημοτικό διαμέρισμα (2004)

ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ/ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΠΛΗΘΟΣ
ΑΓΡΙΑΣ	
Δ.Δ. ΑΓΡΙΑΣ	31
Δ.Δ. ΔΡΑΚΕΙΑΣ	6
ΑΙΣΩΝΙΑΣ	
Δ.Δ. ΔΙΜΗΝΙΟΥ	11
Δ.Δ. ΣΕΣΚΛΟΥ	4
ΑΡΓΑΛΑΣΤΗΣ	
Δ.Δ. ΑΡΓΑΛΑΣΤΗΣ	54
Δ.Δ. ΜΕΤΟΧΙΟΥ	2
Δ.Δ. ΞΙΝΟΒΡΥΣΗΣ	13
ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ	
Δ.Δ. ΑΓ. ΒΛΑΣΙΟΥ	24
Δ.Δ. ΑΓ. ΛΑΥΡΕΝΤΙΟΥ	2
Δ.Δ. ΑΝΩ ΛΕΧΩΝΙΩΝ	14
Δ.Δ. ΚΑΤΩ ΛΕΧΩΝΙΩΝ	20
ΑΦΕΤΩΝ	
Δ.Δ. ΑΦΕΤΩΝ	6
Δ.Δ. ΚΑΛΑΜΑΚΙΟΥ	4
Δ.Δ. ΛΑΜΠΙΝΟΥΣ	1
Δ.Δ. ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ	31
Δ.Δ. ΣΥΚΗΣ	5
ΒΟΛΟΥ	
Δ.Δ. ΒΟΛΟΥ	4(862)
ΖΑΓΟΡΑΣ	
Δ.Δ. ΖΑΓΟΡΑΣ	35
Δ.Δ. ΜΑΚΡΥΡΡΑΧΗΣ	3
Δ.Δ. ΠΟΥΡΙΟΥ	1
ΙΩΛΚΟΥ	
Δ.Δ. ΙΩΛΚΟΥ	28
ΚΑΡΛΑΣ	
Δ.Δ. ΚΑΝΑΛΙΩΝ	8
Δ.Δ. ΚΕΡΑΣΣΕΑΣ	2
Δ.Δ. ΡΙΖΟΜΥΛΟΥ	10
Δ.Δ. ΣΤΕΦΑΝΟΒΙΚΕΙΟΥ	1
ΚΕΡΑΜΙΔΙΟΥ	
Κ.Δ. ΚΕΡΑΜΙΔΙΟΥ	22

ΜΑΚΡΥΝΙΤΣΑΣ	
Κ.Δ ΜΑΚΡΥΝΙΤΣΑΣ	7
ΜΗΛΕΩΝ	
Δ.Δ ΚΑΛΩΝ ΝΕΡΩΝ	2
Δ.Δ. ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΝΗΛΕΙΑΣ	9
Δ.Δ ΒΥΖΙΤΣΑΣ	1
Δ.Δ ΜΗΛΕΩΝ	22
Δ.Δ. ΠΙΝΑΚΑΤΩΝ	3
ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ	
Δ.Δ ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	12
Δ.Δ ΑΝΗΛΙΟΥ	8
Δ.Δ ΚΙΣΣΟΥ	2
Δ.Δ ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ	19
Δ.Δ. ΞΟΡΥΧΤΙΟΥ	4
Δ.Δ ΤΣΑΓΚΑΡΑΔΑΣ	11
ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ	
Δ.Δ. ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ	132
ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	
Δ.Δ ΑΛΛΗ ΜΕΡΙΑ	1
Δ.Δ ΚΑΤΩΧΩΡΙΟΥ	2
Δ.Δ. ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	10
ΣΗΠΙΑΛΟΣ	
Δ.Δ ΛΑΥΚΟΥ	20
Δ.Δ ΜΗΛΙΝΑΣ	17
Δ.Δ ΠΡΟΜΥΡΙΟΥ	9
ΤΡΙΚΕΡΙΟΥ	
Κ.Δ ΤΡΙΚΕΡΙΟΥ	36
ΦΕΡΡΩΝ	
Δ.Δ. ΑΓΙΟΥ ΓΕΡΓΙΟΥ ΦΕΡΡΩΝ	1
Δ.Δ. ΑΕΡΙΝΟΥ	1
Δ.Δ. ΒΕΛΕΣΤΙΝΟΥ	19

Πηγή : Σχεδιασμός – Ανάπτυξη : Τμ. Πληροφορικής ΝΑΜ

Ο ανωτέρω πίνακας καταχωρήθηκε όπως τα στοιχεία μας δόθηκαν από τη ΝΑΜ και όπως μπορεί να δει κανείς δεν περιλαμβάνει το δήμο Ν Ιωνίας, Αλμυρού , Πτελεού, Σούρπης και τους δήμους των Β. Σποράδων. Οι πίνακες και τα στοιχεία που αφορούν τους δήμους αυτούς που συλλέχθηκαν από τις κατά τόπους πολεοδομίες παρουσιάζονται σε επόμενα κεφάλαια.

Στον πίνακα αυτόν εντύπωση θα κάνει στον αναγνώστη ο πολύ μικρός αριθμός αυθαίρετων για το Δ.Δ. Βόλου. Σύμφωνα με πληροφορίες που λήφθηκαν από την Νομαρχία Μαγνησίας ο αριθμός των αυθαίρετων είναι μόλις 4 γιατί το πλήθος

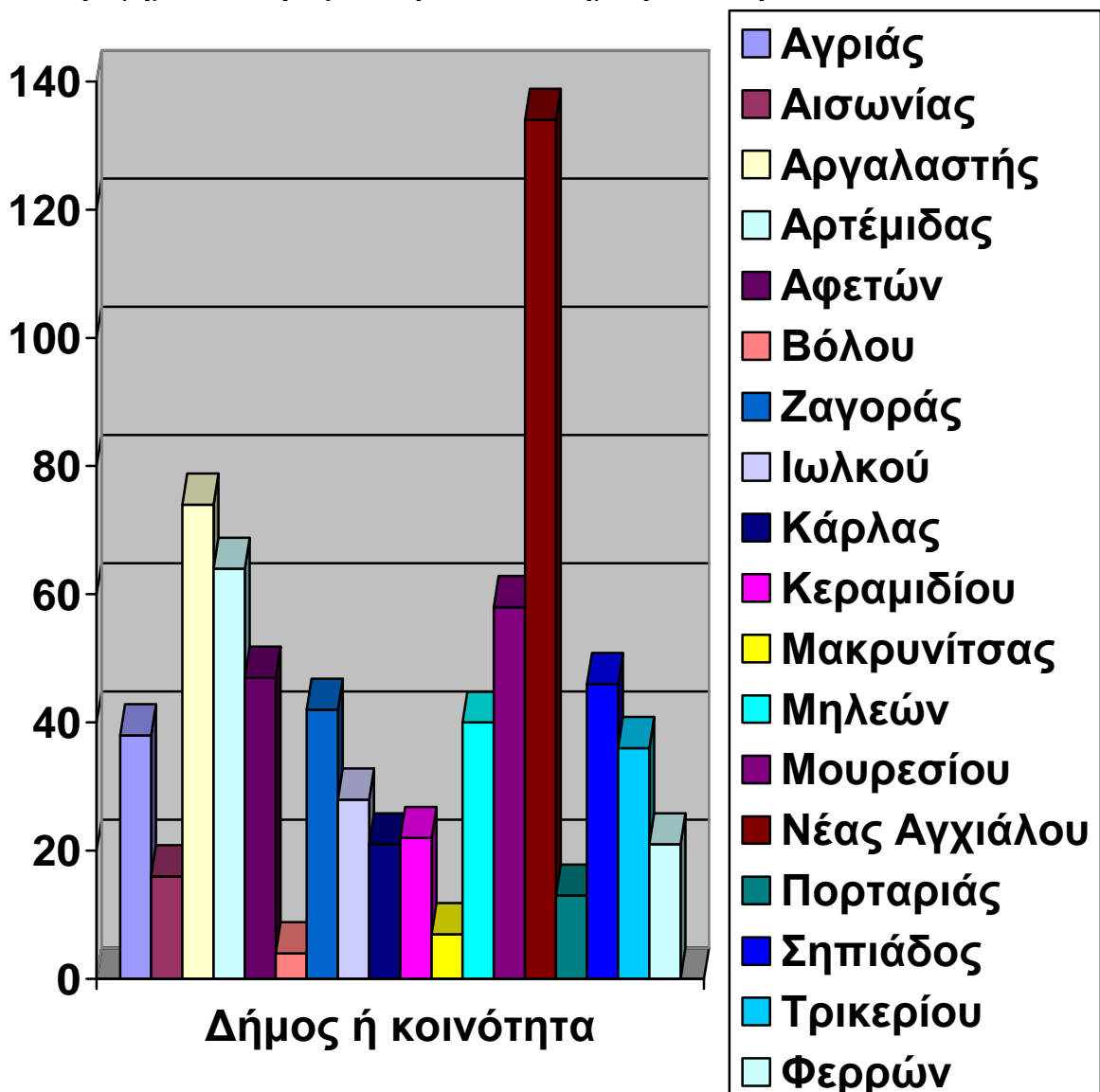
αυτό χωρικά αναφέρεται μόνο στην περιφέρεια του δήμου Βόλου και όχι σε ολόκληρο το δήμο. Για αυτό μια καλύτερη εικόνα για το πόσα είναι τα αυθαίρετα στο Βόλο γίνεται φανερή από τους παρακάτω πίνακες που δηλώνουν αποκλειστικά την κατάσταση για το δήμο Βόλου. Ο πιο έγκυρος αριθμός είναι 862.

Στον πίνακα αυτόν που συντάχθηκε με βάση τα στοιχεία που δόθηκαν από τη ΝΑΜ δεν περιλαμβάνονται οι Β. Σποράδες και πιο συγκεκριμένα οι δήμοι Σκιάθου, Σκοπέλου και Αλλονήσου. Από στοιχεία επιτόπιας έρευνας, που παρατίθενται στο ίδιο κεφάλαιο προκύπτει ένας σημαντικός αριθμός αυθαιρέτων κατοικιών αναλογικά με τον πληθυσμό των δήμων αυτών. Αλλά και τα στοιχεία αυτά που μας δόθηκαν από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο Σκοπέλου όπου υπάγονται είναι συγκεντρωτικά για το σύνολο των Β. Σποράδων και όχι ανά δήμο.

Στον ανωτέρω πίνακα βλέπουμε την κατάσταση της αυθαίρετης δόμησης στον αστικό καθώς και στον εξωαστικό χώρο όπως σε μικρά χωριά του Ν. Μαγνησίας.

Από τον πίνακα αυτόν φαίνεται ότι όπως είπαμε τα περισσότερα αυθαίρετα είναι συγκεντρωμένα στο δήμο Νέας Αγχιάλου. Πολλά από τα αυθαίρετα σε αυτό το δήμο είναι παραθεριστικές κατοικίες λόγω του ότι ο δήμος είναι παραλιακός και λόγω της εγγύτητας με το δήμο Βόλου. Αλλά και οι δήμοι Μουρесьίου, Ζαγοράς, Αρτέμιδας, Αφετών, Σηπιάδος και Μηλεών, συγκεντρώνουν υψηλό αριθμό αυθαιρέτων καθώς περιλαμβάνουν στα όρια τους παραθαλάσσιες περιοχές και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Σύμφωνα με τα στοιχεία και τις πληροφορίες τα τελευταία χρόνια και ο δήμος Αργαλαστής, παρότι σε μακρινή απόσταση από το Βόλο συγκεντρώνει υψηλό αριθμό αυθαιρέτων κατασκευών. Διαφαίνεται επίσης από τα στοιχεία μια μεταβολή της χωρικής συγκέντρωσης των αυθαιρέτων σε συνάρτηση με το χρόνο από εγγύτερες σε πιο απομακρυσμένες περιοχές σε σχέση με την πόλη του Βόλου. Μέχρι τη δεκαετία του 80 είχαμε χωρική συγκέντρωση των αυθαιρέτων γύρω και κοντά στον αστικό ιστό της πόλης του Βόλου καθώς οι αυθαίρετες αυτές κατασκευές αποτελούσαν πρώτη κατοικία των ασθενών οικονομικών τάξεων. Ενώ τις τελευταίες δύο δεκαετίες παρατηρείται απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατοικιών από την πόλη του Βόλου καθώς αυτές αποτελούν κυρίως δευτερεύουσες – παραθεριστικές κατοικίες τόσο κατοίκων του Βόλου όσο και από άλλα μεγάλα αστικά κέντρα όπως Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

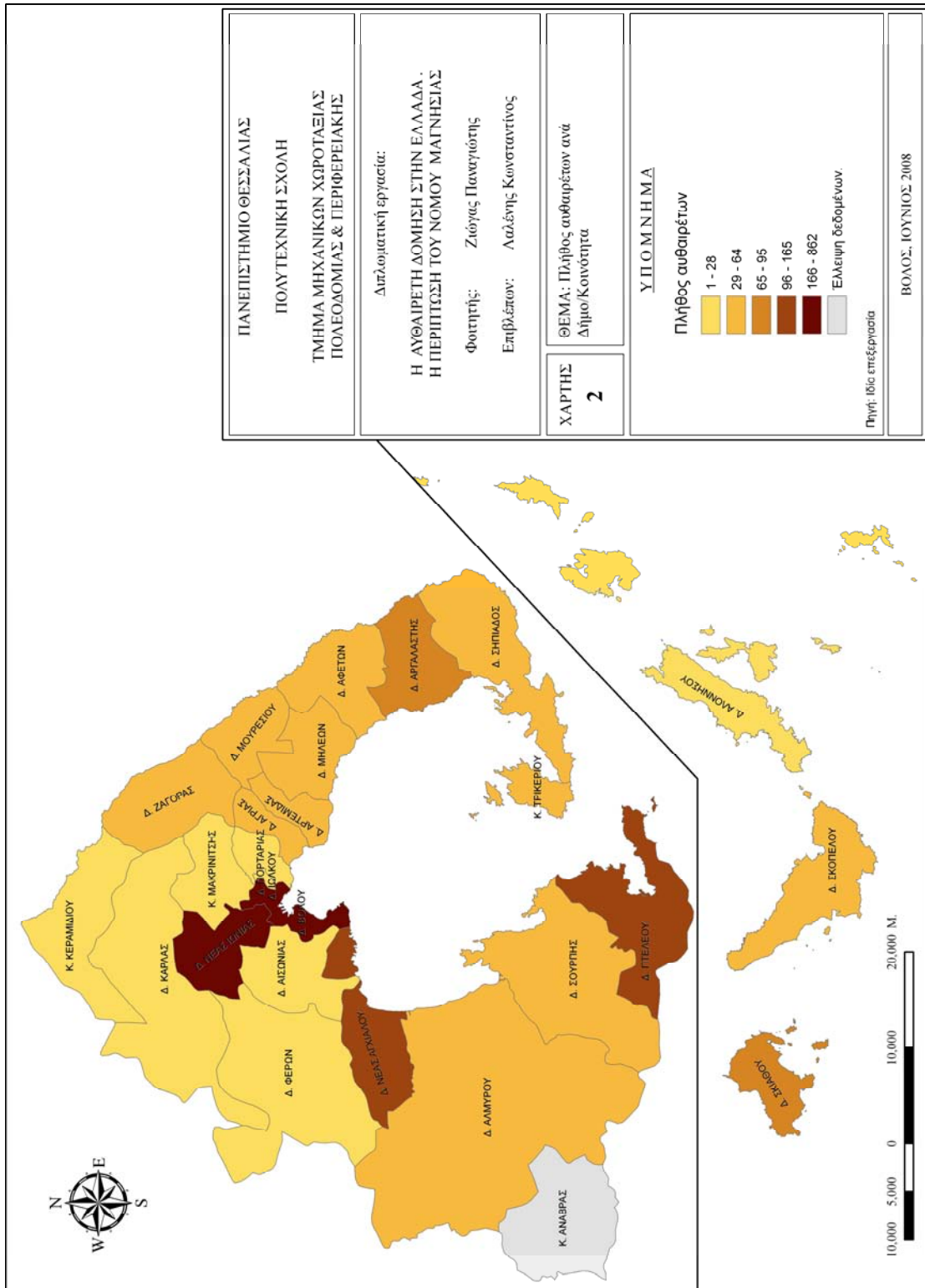
Γράφημα 1: Πλήθος αυθαιρέτων ανά Δήμο ή Κοινότητα

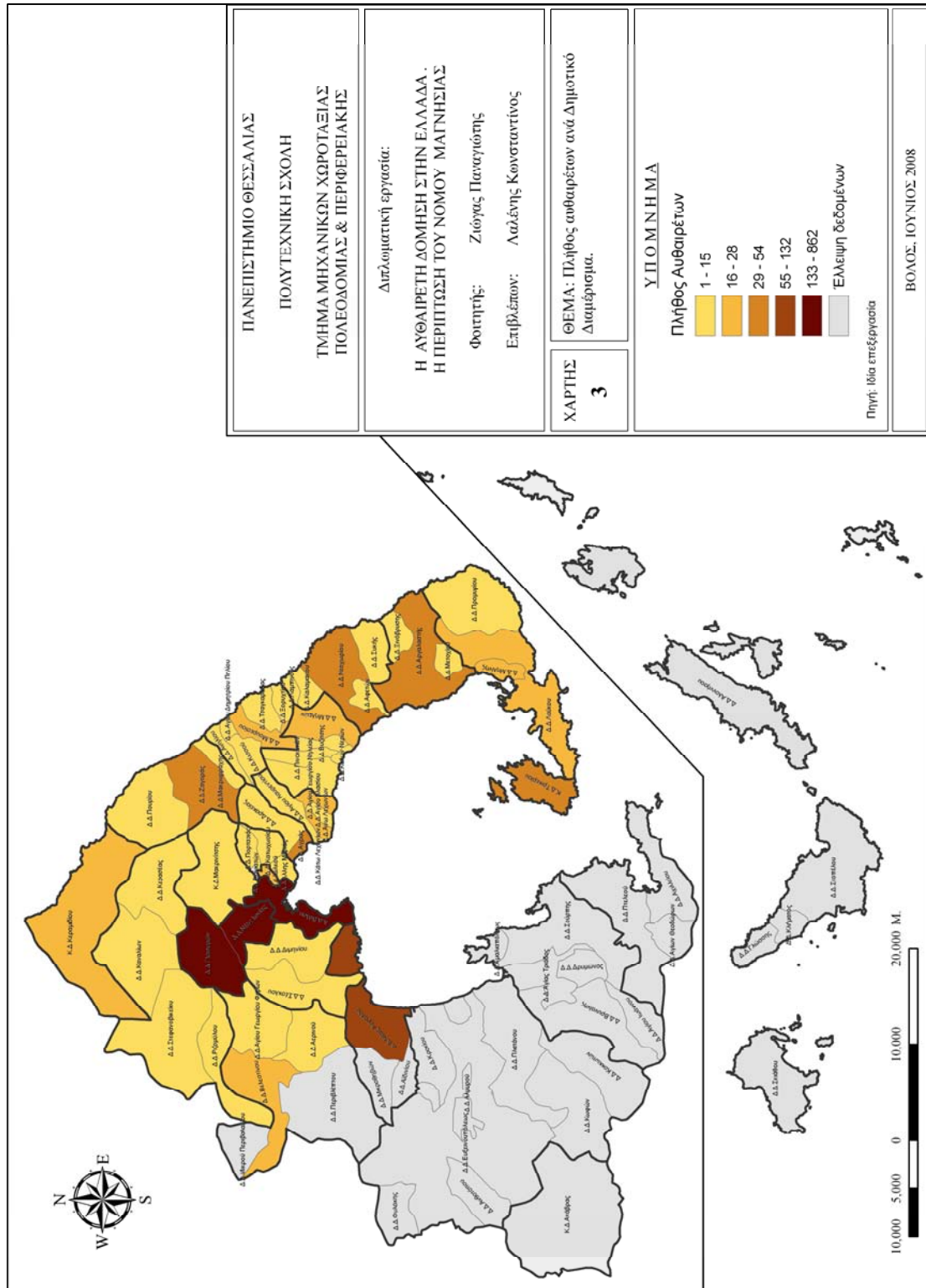


Πηγή: ίδια επεξεργασία

Στον παρακάτω χάρτη βλέπουμε το πλήθος των αυθαιρέτων ανά δήμο για το νομό Μαγνησίας όπως δημιουργήθηκε από τον πίνακα 4. Γίνεται εμφανές ότι οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις αυθαιρέτων είναι στο δήμο Βόλου, Ν. Ιωνίας, Σκιάθου Πτελεού και Νέας Αγχιάλου (στοιχεία συγκέντρωσης αυθαιρέτων 1987-2007).

Στον αμέσως επόμενο χάρτη γίνεται φανερό το πλήθος των αυθαιρέτων αλλά ανά μικρότερη διοικητική μονάδα, δηλαδή ανά δημοτικό διαμέρισμα.. Είναι εμφανές ότι τους μεγαλύτερους πληθυσμούς αυθαιρέτων συγκεντρώνουν τα Δ.Δ. Βόλου, Νέας Ιωνίας, Αγχιάλου και Γλαφυρών (στοιχεία συγκέντρωσης αυθαιρέτων 1987-2007).





Παρακάτω παραθέτουμε ένα πίνακα που παρουσιάζει το πλήθος των αυθαιρέτων νομού Μαγνησίας που έχουν τελεσιδικήσει και έχουν επιβληθεί πρόστιμα.

Πίνακας 5: Πλήθος αυθαιρέτων νομού Μαγνησίας που έχουν τελεσιδικήσει και έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανά έτος (1983-2007)

ΕΤΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ
1983	16
1984	23
1985	6
1986	13
1987	19
1988	24
1989	29
1990	28
1991	46
1992	23
1993	31
1994	35
1995	42
1996	66
1997	76
1998	31
1999	30
2000	32
2001	15
2002	29
2003	33
2004	23
2005	76
2006	105
2007	89
Σύνολο	940

Πηγή: στοιχεία NAM Σχεδιασμός –Ανάπτυξη, Τμήμα Πληροφορικής, 2008

Παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα ότι ένας μεγάλος αριθμός αυθαιρέτων ήτοι 940 έχουν τελεσιδικήσει και έχουν επιβληθεί σε αυτά πρόστιμα. Ο αριθμός αυτός εν συγκρίσει με τον αριθμό των αυθαιρέτων στο δήμο Βόλου είναι αρκετά μεγάλος.

6.3 Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων ανά δήμο

6.3.1 Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων στο δήμο Βόλου

Στον πίνακα που ακολουθεί, όπως προκύπτει από στοιχεία της NAM, αναφέρονται ξεχωριστά ανά δήμο (Βόλου) και παρατίθενται αναλυτικότερα στοιχεία που εκθέτουν τις καταγγελίες που έγιναν, τις κατεδαφίσεις και εκδόσεις αδείας. Περιλαμβάνονται επίσης στοιχεία για τα κτίσματα που υποβλήθηκαν δηλώσεις νομιμοποίησης με βάση τους νόμους 1337/83 και 1512/85.

Πίνακας 6: Δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες, ενστάσεις που απορρίφθηκαν, κατεδαφίσεις, εκδόσεις αδείας για το δ. Βόλου (1991-2002)

Δήμος Βόλου		
	Δηλώσεις	Εξαιρέσεις
N. 1337/83	1106	285
	Δηλώσεις	
N. 1512/85	343	
	Δηλώσεις	
Άρθρο 22	209	

Χρονολογία	Καταγγελίες	Ενστάσεις που έγιναν δεκτές	Ενστάσεις που απορρίφθηκαν	Κατεδαφίσεις	Έκδοση Αδείας
1991	81	27	14	9	4
1992	176	76	36	16	4
1993	307	115	80	41	2
1994	289	79	102	6	7
1995	332	98	124	11	3
1996	174	55	52	4	2
1997	200	65	71	7	3
1998	158	65	25	4	6
1999	108	46	21	2	3
2000	103	46	12	4	7
2001	97	30	16	4	3
2002	103	11	6	2	1
Σύνολο	2128	713	559	110	45

Πηγή: NAM

Στο πρώτο τμήμα του ανωτέρου πίνακα για το δήμο Βόλου περιλαμβάνεται το σύνολο των δηλώσεων που έγιναν με βάση τον νόμο 1337/83 και ν. 1512/85 καθώς και το άρθρο 22. Το σύνολο αυτό ανέρχεται στον εντυπωσιακό αριθμό των 1658 αυθαιρέτων κατασκευών. Οι νόμοι αυτοί είναι μεν σωστοί επειδή νομιμοποιήθηκαν τα αυθαίρετα και συνδέθηκαν έτσι με διάφορες υποδομές όπως ύδρευση και αποχέτευση μειώνοντας έτσι και την περιβαλλοντική όχληση αλλά μπορούμε να ισχυριστούμε ότι αποτέλεσαν και τροχοπέδη στη σωστή αστική αειφόρο ανάπτυξη, επειδή η κοινή λογική των πολιτών συντείνει στο ότι μπορούν να παρανομήσουν αλλά θα υπάρχει το ελαφρυντικό ότι μπορούν να πληρώσουν κάποιο έστω τίμημα και θα καταφέρουν έτσι να διατηρήσουν το ακίνητο τους. Βέβαια με τους νόμους αυτούς λύθηκε το πρόβλημα στέγασης κάποιων ασθενέστερων οικονομικών τάξεων που παρότι παρανόμησαν κάποιο μέρος αυτών των αυθαιρέτων θα μπορέσει να νομιμοποιηθεί και να διατηρήσουν έτσι την μοναδική τους στέγη. Ο αριθμός αυτός είναι υπερβολικός για μια πόλη έστω του μεγέθους του Βόλου καθώς μάλιστα αφορά τα κτίρια εκείνα τα οποία πληρούσαν τις προϋποθέσεις για νομιμοποίηση. Σίγουρα ένας μεγάλος αριθμός αυθαιρέτων που δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις παραμένει χωρίς νομιμοποίηση.

Το δεύτερο σκέλος του πίνακα αναφέρεται αποκλειστικά σε ελέγχους που έγιναν μετά από καταγγελίες και για τα έτη μετά το 1991 μέχρι 2002. Ένας πολύ μεγάλος αριθμός των καταγγελιών αποτελούσε πράγματι κάποιας μορφής (μεγάλης ή μικρής) πολεοδομικής αυθαιρεσίας. Το ποσοστό των κάθε μορφής αυθαιρεσιών αποτελεί το 67% του συνόλου (1427). Από τα κτίρια με αυθαιρεσίες ένας μικρός αριθμός (110 ή 7.7 %) κατεδαφίστηκαν. Αν λάβει κανείς υπόψη ότι με βάση τα στοιχεία αυτά ένας μεγάλος αριθμός αυθαιρεσιών αποτελεί σοβαρές αυθαιρεσίες (μη έκδοση οικοδομικής αδείας, υπέρβαση αδείας, κατάληψη Κ.Χ.) προκύπτει σαφώς ότι το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης και ειδικότερα της κατοικίας δεν λύθηκε επαρκώς με τους ν.1337/83 και ν. 1512/85, αλλά απλώς περιορίστηκε. Πρέπει να επισημάνουμε επισταμένως ότι στον ως άνω πίνακα περιλαμβάνονται και μικρής κλίμακας αυθαιρεσίες όπως και σε όλους του πίνακες των δήμων με προέλευση από τη ΝΑΜ.

Για τον ίδιο δήμο (Βόλου) εξάλλου, συλλέξαμε στοιχεία και από την αρμόδια πολεοδομία (Βόλου) που περιλαμβάνει τις αυθαίρετες κατασκευές ανά έτος βάσει καταγγελιών, το είδος αυθαιρέτου και την μορφή των παρανομιών για τα έτη 1988 -

2007. Στον εν λόγω πίνακα δεν περιλαμβάνονται οι δηλώσεις νομιμοποιήσεων με βάση τους νόμους 1337/ 83 και 1512/85 αλλά αφορούν στοιχεία που προέκυψαν μόνο με βάση καταγγελίες για αυτό και κρίνεται σκόπιμη η παράθεση τους. Επειδή στον παρακάτω πίνακα η προέλευση των στοιχείων είναι διαφορετική (NAM – Πολεοδομία αντίστοιχα) είναι αναμενόμενο να μην υπάρχει ακριβής σύμπτωση. Ο πίνακας 6 με τον πίνακα 9 δεν συμπίπτει επειδή η χρονική περίοδος είναι τελείως διαφορετική. Στον δεύτερο πίνακα το χρονικό διάστημα είναι διπλάσιο.

Ένας άλλος λόγος είναι ότι στον πρώτο πίνακα υπάρχουν πολίτες που αφού τα κτίσματα τους ήταν παράνομα δεν επέβαλαν ένσταση οπότε αυτά τα αυθαίρετα δεν καταγράφονται στον πρώτο πίνακα.

Πίνακας 7: Αυθαιρεσίες ανά έτος βάσει καταγγελιών-ελέγχων όσον αφορά το δήμο Βόλου (1988- 2007)

α/α	Έτος	Αριθμός ελέγχων	Νόμιμες κατασκευές	Αριθμός αυθαιρεσιών	Αυθαίρετα που κατεδαφίστηκαν
1	1988	15	0	15	-
2	1989	27	0	27	1
3	1990	18	1	17	-
4	1991	80	7	73	11
5	1992	176	0	176	35
6	1993	307	0	307	45
7	1994	289	0	289	4
8	1995	332	0	332	11
9	1996	174	2	172	4
10	1997	200	0	200	2
11	1998	158	1	157	0
12	1999	108	11	97	1
13	2000	103	0	103	0
14	2001	97	5	92	0
15	2002	142	8	134	0
16	2003	64	0	64	0
17	2004	65	0	65	0
18	2005	46	0	46	0
19	2006	167	85	82	0
20	2007	147	78	69	0
21	Σύνολο	2715	198	2517	113

Πηγή : ίδια επεξεργασία

Από τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα προκύπτει ότι ο αριθμός των αυθαιρεσιών περί την δόμηση παραμένει πολύ υψηλός (αν και περιλαμβάνει στοιχεία για κτίσματα που ελέχθησαν μόνο από καταγγελίες), ότι για τα αυθαίρετα που κατεδαφίστηκαν στο δήμο Βόλου τα περισσότερα γκρεμίστηκαν τα έτη μεταξύ 1991 - 1996 ενώ μετά παρά τον μεγάλο επίσης αριθμό αυθαιρεσιών δεν έχουμε καμία κατεδάφιση. Γενικά βλέπουμε ότι οι νομιμοποιήσεις που έγιναν είναι αριθμητικά λίγες μπροστά στο μεγάλο αριθμό αυθαιρεσιών. Επίσης πρέπει να σημειώσουμε ότι τα αυθαίρετα κτίσματα (μόνο σοβαρές παραβάσεις) των πινάκων αυτών περιλαμβάνει πολλών χρήσεων γης αυθαίρετα (**κυρίως κατοικίες όμως**, αποθήκες, συνεργεία κ.α.) . Εκτός των κατοικιών που είναι και **το μεγαλύτερο ποσοστό των αυθαιρέτων κτιρίων** πολλά από τα αυθαίρετα κτίρια είναι αποθήκες.

Λόγω έλλειψης στοιχείων ανά χρήση γης όπως και είπαμε προσπαθήσαμε να εξάγουμε συμπεράσματα ανά κάποιο περιορισμένο αριθμό χρήσεων γης που αναγράφονται στους πίνακες της πολεοδομίας. Δυστυχώς όμως πάλι περιλαμβάνουν αυτοί οι πίνακες ένα μικρό αριθμό χρήσεων γης όπως προαναφέραμε παραπάνω. Έτσι δεν μπορούμε να έχουμε μια πλήρη εικόνα της υπάρχουσας κατάστασης. Μια τέτοιου είδους κατηγοριοποίηση φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί

Πίνακας 8: Κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων ανά χρήση γης για το δήμο Βόλου για τα έτη 1988-2007.

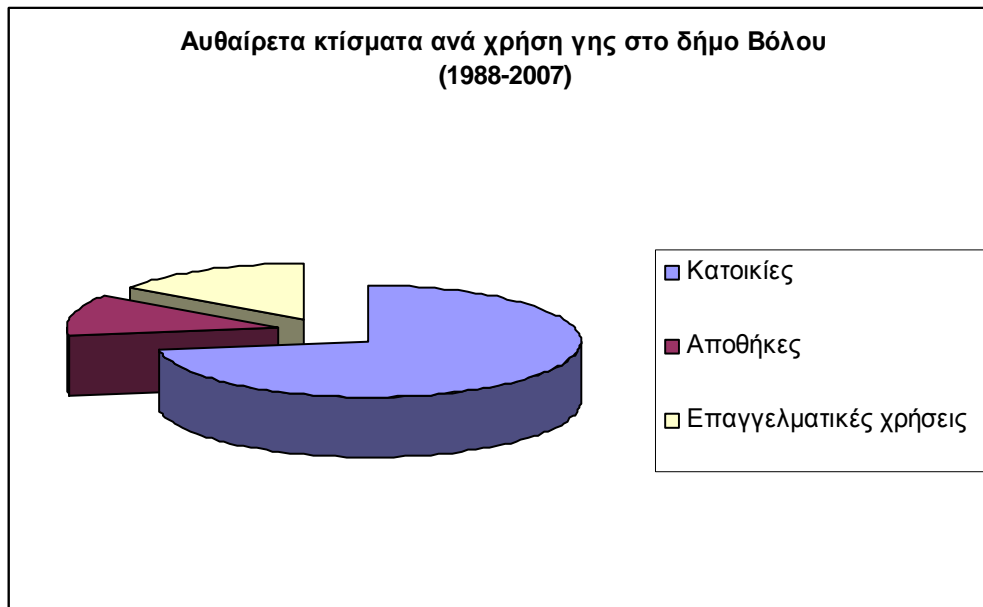
Χρήσεις γης	Πλήθος αυθαιρέτων
Κατοικίες	573
Αποθήκες	94
Επαγγελματικές χρήσεις	120
Σύνολο	787

Πηγή:ιδία επεξεργασία

Στον ως άνω πίνακα βλέπουμε ότι η κυρίαρχη χρήση γης αυθαιρέτων κτιρίων στο δήμο Βόλου είναι οι κατοικία με ποσοστό 72.8 % επί του συνόλου. Ενώ οι άλλες χρήσεις γης καταλαμβάνουν ένα πολύ μικρότερο ποσοστό. Συγκεκριμένα οι αποθήκες είναι μόλις 11.9 % επί του συνόλου, ενώ οι επαγγελματικές χρήσεις αποτελούν το 15.2 %. Πρέπει να επισημάνουμε ότι οι παραπάνω παραβάσεις είναι σοβαρές (μη έκδοση αδείας, υπέρβαση αδείας) και δεν περιλαμβάνονται μικροαυθαιρεσίες.

Επίσης πρέπει να σημειώσουμε ότι στις επαγγελματικές χρήσεις περιλαμβάνονται καταστήματα, συνεργεία, καφέ, κέντρα διασκέδασης, ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.

Γράφημα 2



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Με βάση επίσης στοιχεία της πολεοδομίας Βόλου και μετά από επεξεργασία προέκυψε ο παρακάτω πίνακας ο οποίος περιλαμβάνει και κατατάσσει τα αυθαίρετα κτίσματα με βάση την μορφή και την σοβαρότητα της αυθαιρεσίας: σοβαρές (Μη έκδοση αδειάς, Υπέρβαση αδειάς, αυθαίρετες κατασκευές σε Κ.Χ) αλλά και μικρής σημασίας (Μικρής κλίμακας αυθαίρετες κατασκευές)

Πίνακας 9 : Είδος αυθαιρεσιών στο δήμο Βόλου για τα έτη 1988 -2007 με βάση καταγγελίες –ελέγχους

α/α	Έτος	Μη έκδοση οικοδομικής αδειάς	Υπέρβαση αδειάς	Αυθαίρετες Κατασκευές σε Κ.Χ.	Μικρής κλίμακας αυθαίρετες κατασκευές
1	1988	2	2	1	10
2	1989	4	8	2	11
3	1990	4	5	0	8
4	1991	24	7	3	39
5	1992	36	17	4	119
6	1993	54	20	31	202

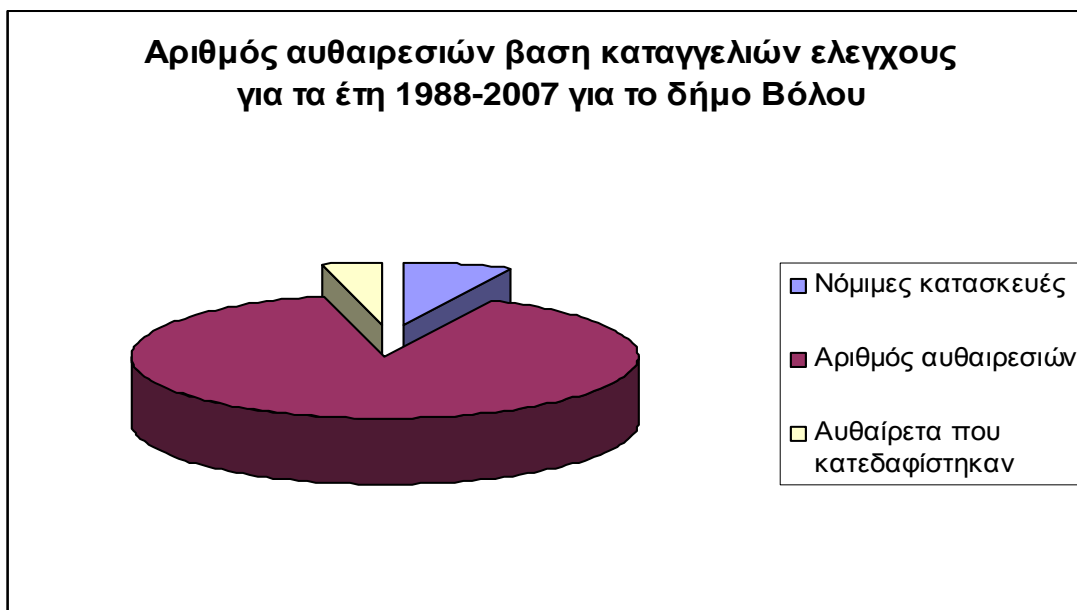
7	1994	48	27	5	209
8	1995	36	39	23	244
9	1996	13	35	3	121
10	1997	16	42	8	134
11	1998	15	38	6	98
12	1999	10	17	5	65
13	2000	4	28	6	65
14	2001	11	23	4	54
15	2002	9	25	4	96
16	2003	6	13	5	40
17	2004	6	16	5	37
18	2005	3	18	2	23
19	2006	3	23	4	52
20	2007	5	19	10	35
21	Σύνολο	309	422	131	1662
22	Ποσοστό	12.2(%)	16.7(%)	5.2%	65.8(%)

Πηγή :ιδία επεξεργασία

Ως επεξήγηση του πίνακα έχουμε τα ακόλουθα:

- Υπέρβαση οικοδομικής αδειας :υπέρβαση συντελεστή δόμησης (καθ' ύψος, περισσότερα δωμάτια ,δόμηση ακάλυπτου χώρου, μετατροπή pilotis σε κατοικήσιμο χώρο κ.α)
- Αυθαίρετες κατασκευές σε Κ.Χ.: καταπάτηση δημόσιου Κ.Χ.(δόμηση έξω από την οικοδομική γραμμή όπως καταπάτηση τμημάτων οδών, καταπάτηση Αιγιαλού ή και εξολοκλήρου κατασκευή κτίσματος σε Κ.Χ., περιτοίχιση Κ.Χ.)
- Μικρής κλίμακας αυθαίρετες κατασκευές : αλλαγή όψεως , περιτοίχισης, στέγαστρα , διαφημιστικές ταμπέλες, βόθροι, κλιματιστικά, έλλειψη στέγης, τέντα, φωταγωγός, κιγκλιδώματα κ.α..

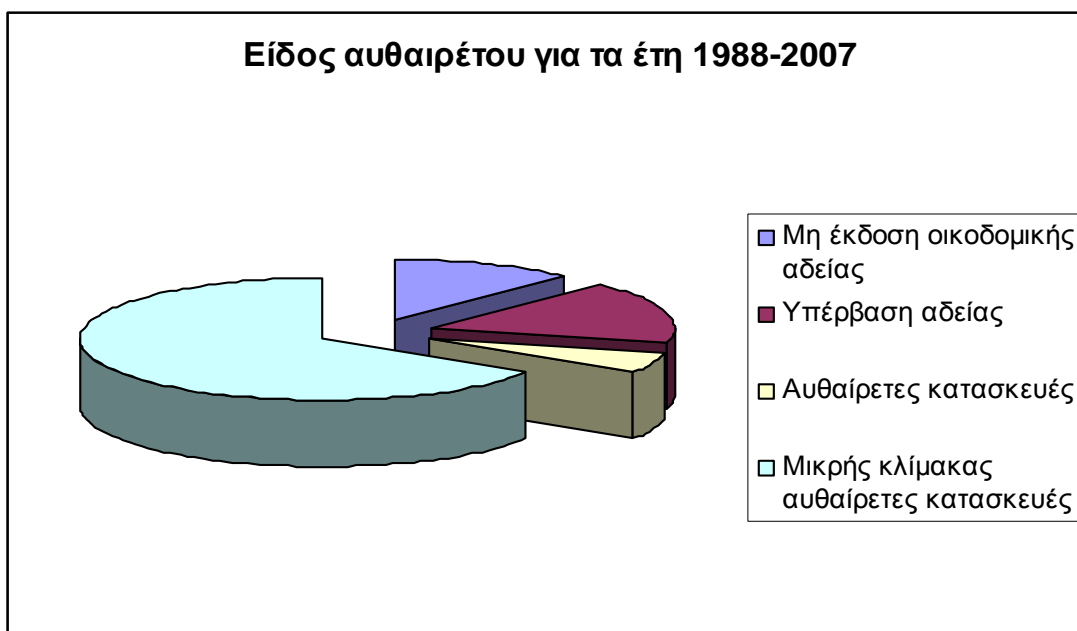
Γράφημα 3



Πηγή: ίδια επεξεργασία

Βλέπουμε από το διάγραμμα ότι για τα έτη 1988-2007 στο δήμο Βόλου με βάση τις καταγγελίες ελέγχους για το 1988 -2007 παρότι ότι ο αριθμός αυθαιρεσιών είναι πάρα πολύ μεγάλος τα αυθαίρετα που έχουν κατεδαφιστεί αποτελούν ένα πολύ μικρό ποσοστό. Οι αυθαιρεσίες περιλαμβάνουν μείζονος αλλά και ήσσονος σημασίας παραβάσεις.

Γράφημα4



Πηγή : ίδια επεξεργασία

Από αυτό το διάγραμμα βλέπουμε ότι στο δήμο Βόλου για τα έτη 1988-2007 οι μικρής κλίμακας αυθαίρετες κατασκευές αποτελούν ένα πολύ μεγάλο ποσοστό που είναι πολύ πάνω από το 60 % ενώ ένα πολύ μικρότερο ποσοστό(περίπου 12%) αποτελεί η μη έκδοση οικοδομικής αδειάς που είναι και πολύ σοβαρότερη αυθαιρεσία καθώς και η υπέρβαση αδειάς (16.7%), σοβαρή και αυτή αυθαιρεσία, αποτελεί ευτυχώς ένα μικρό ποσοστό του συνόλου. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστο χώρο (αυθαίρετες κατασκευές στο γράφημα) αποτελούν ένα πολύ μικρό ποσοστό(5.2%).

6.3.2 Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων στο δήμο Νέας Ιωνίας

Αντίστοιχα στοιχεία με τον πίνακα 6 (δηλαδή δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες ενστάσεις και εκδόσεις αδειών), για το δήμο της Ν. Ιωνίας παρουσιάζονται παρακάτω:

Πίνακας 10: Δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες, ενστάσεις που απορρίφθηκαν, κατεδαφίσεις, εκδόσεις αδειάς για το δ. Ν. Ιωνίας (1987- 2002)

Δ. Ν. Ιωνίας		
	Δηλώσεις	
	A' Φάση	B' Φάση
N. 1337/83	803	690
	Δηλώσεις	
N. 1512/85	179	
N. 1512/85		
Χρονολογία	Δηλώσεις	
1987	10	
1988	11	
1989	6	
1990	4	
1991	20	
1992	10	
1993	8	

1994				10	
1995				10	
1996				8	
1997				17	
1998				10	
1999				16	
2000				14	
2001				19	
2002				16	
Σύνολο				189	
Χρονολογία	Καταγγελίες	Ενστάσεις που έγιναν δεκτές	Ενστάσεις που απορρίφθηκαν	Κατεδαφίσεις	Έκδοση αδειάς
1987	4	0	1	0	0
1988	7	0	0	6	1
1989	13	0	2	10	1
1990	14	0	0	0	0
1991	6	0	0	0	0
1992	8	0	0	2	1
1993	33	0	0	14	2
1994	34	0	0	14	3
1995	15	0	0	5	0
1996	32	0	0	8	8
1997	30	1	1	13	9
1998	25	0	1	0	11
1999	46	7	5	15	10
2000	72	12	8	25	22
2001	48	5	12	2	12
2002	40	9	0	0	6
Σύνολο	427	34	30	114	94

Πηγή: NAM

Παρατηρούμε ότι για το δήμο της Ν. Ιωνίας οι δηλώσεις είναι πάρα πολλές αναλογικά με το μέγεθος του δήμου και σε σύγκριση και με το δήμο Βόλου που είναι και κατά πολύ μεγαλύτερος. Συγκεκριμένα για το δήμο Βόλου ο αριθμός και με το ν. 1512/85 και με το ν. 1337/83 αλλά και με το άρθρο 22 είναι 1658, ενώ στη Νέα Ιωνία με τους αντίστοιχους νόμους οι δηλώσεις νομιμοποίησης είναι 1682. Αυτός ο πολύ μεγάλος αριθμός αυθαίρετων που νομιμοποιήθηκαν στη Ν. Ιωνία οφείλεται και στο γεγονός ότι στο δήμο αυτό κατοικούν κάτοικοι που ανήκουν σε χαμηλή εισοδηματική τάξη, οι οποίοι κατέφυγαν στη λύση της κατασκευής μικρών αυθαίρετων κατοικιών. Έτσι σίγουρα οι αυθαίρετες κατοικίες στο δήμο Ν. Ιωνίας

είναι πολύ περισσότερες από το δήμο Βόλου αναλογικά . Ο αριθμός των αυθαίρετων κατοικιών που νομιμοποιήθηκαν στη Ν. Ιωνία είναι διπλάσιος αυτών του δήμου Βόλου αν αναλογισθούμε ότι ο δήμος Βόλου είναι πληθυσμιακά διπλάσιος από αυτόν της Ν. Ιωνίας.

Στον επόμενο πίνακα που αναφέρεται στις χρονολογίες 1987 – 2002 οι αυθαιρεσίες είναι ποσοστιαία 63.7% . Ενώ οι κατεδαφίσεις ήταν 114 ήτοι 26.7%. Βλέπουμε ακόμη ότι τα ποσοστά των καταγγελιών είναι πολύ μικρά σε σύγκριση με το δήμο Βόλου. Αυτό ίσως οφείλεται και στην ανεκτικότητα που υπάρχει στις χαμηλότερες εισοδηματικές τάξεις προς την αυθαιρεσία επειδή γίνεται κατανοητό σε όλους ότι ο μόνος εύκολος τρόπος να αποκτηθεί στέγη από αυτές τις εισοδηματικές τάξεις είναι να αυθαιρετήσουν. Έτσι πιθανόν υπάρχει κάποια μεγαλύτερη ανοχή στην κοινωνία της Ν. Ιωνίας. Επίσης λόγω του ότι τα κτίρια είναι μικρής κλίμακας, οι αυθαιρεσίες είναι το πιθανότερο όχι τόσο μεγάλες όσο σε άλλους δήμους ως προς π.χ την μεγάλη υπέρβαση αδειάς . Έτσι τα κτίρια δεν ενοχλούν την αισθητική των κατοίκων του δήμου Ν. Ιωνίας.

Από τα στοιχεία που έχουν ληφθεί από την ΝΑΜ για κάθε δήμο (πίνακες 6, 10, 13 και 18) δεν μπορούμε να εξαγάγουμε ασφαλές συμπέρασμα για το πόσες είναι οι κατοικίες και πόσες οι υπόλοιπες χρήσεις γης. Δεν υπάρχει κάποιου τέτοιου είδους κατηγοριοποίηση επειδή δεν υπάρχουν εξειδικευμένα στοιχεία από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες. Παρόλα αυτά έγινε μια προσπάθεια κατηγοριοποίησης χρήσεων γης για τους δήμους Βόλου, Ν. Ιωνίας και κάποιους δήμους του Πηλίου. Βέβαια θεωρείται λογικό ότι το ποσοστό των αυθαίρετων κατοικιών στους άλλους δήμους είναι αρκετά μεγάλο έναντι των άλλων χρήσεων γης όπως συμβαίνει και στον δήμο Βόλου όπως αναλύσαμε παραπάνω στον πίνακα χρήσεων γης. Λόγω της παρόμοιας φύσης ως προς τις χρήσεις γης όλων των κτιρίων αναμένεται μια παρόμοια διάρθρωση χρήσεων γης αυθαιρέτων.

Με βάση στοιχεία που συλλέξαμε από την πολεοδομία Ν. Ιωνίας στον πιο κάτω πίνακα βλέπουμε το είδος των αυθαιρέτων με βάση καταγγελίες- ελέγχους για τα έτη 2003-2006:

Πίνακας 11: Είδος αυθαιρεσιών στο δήμο Ν. Ιωνίας για τα έτη 2003 -2006 με βάση καταγγελίες –ελέγχους

Έτος	Μη έκδοση οικοδομικής αδειάς	Υπέρβαση Αδειάς	Αυθαίρετες Κατασκευές σε Κ.Χ.	Μικρής κλίμακας αυθαίρετες κατασκευές
2003	9	6	1	45
2004	9	18	4	43
2005	10	17	4	40
2006	12	17	0	29
Σύνολο	40	58	9	157
Ποσοστό(%)	15%	21.9%	3.4%	59.4%

Πηγή:ιδία επεξεργασία

Από τον πίνακα 11 προκύπτει ότι η μη έκδοση αδειάς και η υπέρβαση αδειάς καταλαμβάνουν ένα μεγάλο ποσοστό από τις συνολικές αυθαιρεσίες. Ένα μεγάλο ποσοστό (40% περίπου) δηλαδή αποτελεί αυθαιρεσίες μείζονος σημασίας, που είναι πάρα πολύ σημαντικό, ενώ οι μικρές αυθαιρεσίες κατέχουν το μεγαλύτερο ποσοστό από όλο το σύνολο.

Στον παρακάτω πίνακα βλέπουμε τις χρήσεις γης των σοβαρών αυθαιρεσιών για τη Ν. Ιωνία και τα έτη 2003-2006.

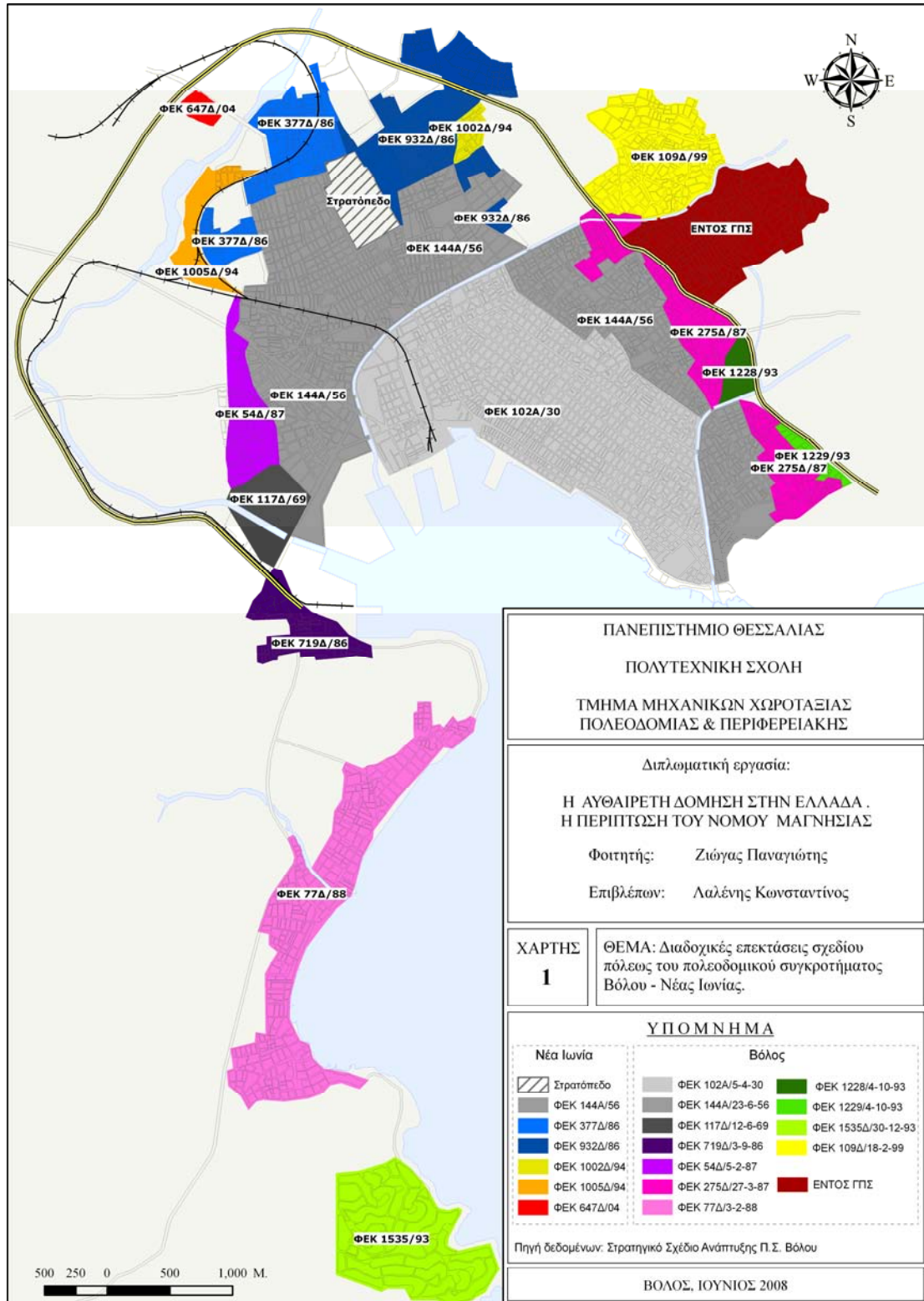
Πίνακας 12: Κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων ανά χρήση γης για το δήμο Ν. Ιωνίας για τα έτη 2003-2006.

Χρήσεις γης	Πλήθος αυθαιρέτων
Κατοικίες	66
Αποθήκες	18
Επαγγελματικές χρήσεις	12
Σύνολο	108

Πηγή:ιδία επεξεργασία

Στον πιο πάνω πίνακα δεν περιλαμβάνονται οι μικρές αυθαιρεσίες αλλά μόνο οι σοβαρές. Παρατηρούμε ότι οι αυθαίρετες κατοικίες, όπως και στο δήμο Βόλου, αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό σε σύγκριση με τις άλλες χρήσεις γης. Ενώ οι άλλες δύο χρήσεις γης είναι σχεδόν εφάμιλλες σε αριθμό και πολύ λιγότερες από τις κατοικίες όπως ακριβώς και στο δήμο Βόλου. Δηλαδή φαίνεται ότι η κυρίαρχη χρήση γης ως προς τα αυθαίρετα είναι οι κατοικία.

Αφού είδαμε κυρίως τις συγκεντρώσεις των αυθαιρέτων στο δήμο Βόλο και Ν. Ιωνίας σε αυτό καθώς και το προηγούμενο υποκεφάλαιο θα ήταν σκόπιμο να δούμε πώς οι συγκεντρώσεις αυτές επηρέασαν το πολεοδομικό σχέδιο του Βόλου και πως οι επεκτάσεις έχουν διαμορφωθεί διαχρονικά από την άναρχη δόμηση μέσω αυθαίρετης δόμησης. Συγκεκριμένα στον κάτωθεν χάρτη παρατηρούμε την ανάπτυξη των οικοδομικών τετραγώνων σε κάποιες περιοχές, όπως αυτές που διαμορφώθηκαν με βάση το ΦΕΚ 109Δ /99, ΦΕΚ 275Δ/87 και η περιοχή εντός Γ.Π.Σ. δεν υπακούουν στο ιπποδάμειο σύστημα όπως όλος ο άλλος Βόλος. Ναι μεν το ιπποδάμειο σύστημα του Βόλου δέχεται επικρίσεις αλλά και το παρόν σύστημα, που εμφανίζονται τα Ο.Τ. σχεδόν άναρχα στο χώρο χωρίς κανένα σχέδιο, δεν είναι καθόλου αποτελεσματικό για τη σωστή ανάπτυξη μίας πόλης. Προφανώς αυτή η ρυμοτομία της πόλης στις περιφερειακές αυτές περιοχές διαμορφώθηκε με αυθαίρετη δόμηση κατά την επέκταση της πόλης πριν ακόμη ενταχθούν αυτές η περιοχές εντός σχεδίου πόλεως. Αυτά όλα γίνονται εμφανή στον πιο κάτω χάρτη:



6.3.3 Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων στους δήμους του Πηλίου και Βελεστίνο

Επίσης για το Πήλιο και Βελεστίνο έχουμε συνολικά τα κάτωθι αντίστοιχα στοιχεία:

Πίνακας 13: Δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες, ενστάσεις που απορρίφθηκαν, κατεδαφίσεις, εκδόσεις αδείας για το Πήλιο - Βελεστίνο

Πήλιο- Βελεστίνο					
Δηλώσεις					
		A' Φάση		B' Φάση	
N. 720/77		909		932	
Δηλώσεις					
		A' Φάση		B' Φάση	
N.1337/83		1504		945	
Χρονολογία	Καταγγελίες	Ενστάσεις που έγιναν δεκτές	Ενστάσεις που απορρίφθηκαν	Κατεδαφίσεις	Έκδοση αδείας
1983	50	12	28	3	0
1984	147	44	34	11	7
1985	72	27	27	4	3
1986	51	20	17	6	2
1987	43	4	21	1	2
1988	63	12	24	1	0
1989	68	6	27	1	1
1990	68	8	23	2	0
1991	113	15	25	4	6
1992	70	2	7	6	4
1993	66	5	54	4	4
1994	105	1	53	16	10
1995	144	4	10	16	34
1996	170	0	0	10	22
1997	223	0	0	17	38
1998	105	14	18	14	23
1999	70	6	48	6	29
2000	101	2	44	7	9
2001	53	0	29	3	2
2002	60	0	0	3	1
Σύνολο	1842	182	659	135	197

Πηγή : NAM

Για την περιοχή Πηλίου – Βελεστίνου έχουμε ένα αριθμό δηλώσεων νομιμοποιήσεων λόγω των νόμων 720/77 και 1337/83 της τάξης 4290 κτισμάτων. Είναι ένας πολύ μεγάλος αριθμός νομιμοποιήσεων, ακόμη και αν λάβουμε υπόψη ότι στο Πήλιο περιλαμβάνονται όλοι οι δήμοι και προσθέσουμε και την πόλη του Βελεστίνου. Πολλές από τις αυθαίρετες αυτές κατοικίες είναι πρώτες κατοικίες αλλά υπάρχει και ένας μεγάλος αριθμός αυθαίρετων παραθεριστικών κατοικιών καθώς και τουριστικών μονάδων. Σίγουρα ο μεγαλύτερος αριθμός από τα νομιμοποιηθέντα αυτά αυθαίρετα είναι στην περιοχή του Πηλίου και ο αριθμός των αυθαιρέτων που βρίσκονται στο Βελεστίνο είναι πολύ λιγότερα.

Από ένα αριθμό 1842 καταγγελιών έχουμε 1173 αυθαιρεσίες δηλαδή ένα ποσοστό 63.6%. Το ποσοστό αυτό δηλώνει σε σύγκριση με το δήμο Βόλου που το ποσοστό είναι 67% (1427 αριθμητικά) ότι αναλογικά με τον πληθυσμό του Πηλίου και του Βόλου οι αυθαιρεσίες στο Πήλιο είναι όντως πάρα πολλές. Όσον αφορά τώρα τις κατεδαφίσεις είναι αριθμητικά 135 δηλαδή 7,3 % περίπου. Παρότι δηλαδή οι ενστάσεις που απορρίφθηκαν είναι πολλές τα κατεδαφιστέα κτίρια είναι σχετικά λίγα. Τα υπόλοιπα κτίρια προφανώς τυγχάνουν κάποιου προστίμου. Το ποσοστό αυτό είναι εφάμιλλο με τις κατεδαφίσεις στο δήμο Βόλου που είναι περίπου 5%.

Στον πιο κάτω πίνακα βλέπουμε το είδος των αυθαιρέτων για το δήμο Μηλεών:

Πίνακας 14: Είδος αυθαιρέτου για το δήμο Μηλεών (1995,1996,2005,2006,2007)

Έτος	Χωρίς οικοδομική άδεια	Υπέρβαση αδείας	Μικρής κλίμακας αυθαίρετες κατασκευές
1995	6	2	1
1996	0	0	0
1997	1	0	1
2005	1	1	1
2006	3	1	1
2007	1	0	2
Σύνολο	12	4	6
Ποσοστό(%)	54.5%	18.1(%)	27.2(%)

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Από τον πίνακα για το δήμο Μηλεών βλέπουμε ότι από τις αυθαιρεσίες για τα έτη 1995, 1997, 2005, 2006 και 2007 (για το 1996 δεν υπήρχαν αυθαιρεσίες σε αυτό δήμο) ότι το 54% δηλαδή ένα πολύ μεγάλο ποσοστό είναι χωρίς οικοδομική άδεια που είναι μια πολύ σοβαρή αυθαιρεσία. Επίσης το 18.1 %, επίσης μια σοβαρή αυθαιρεσία, αποτελεί η υπέρβαση αδειας, που είναι κατά πολύ λιγότερες. Ενώ ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό 27.2 % είναι ελάσσονος σημασίας. Όπως είδαμε στο δήμο Βόλου το ποσοστό για την μη έκδοση οικοδομικής άδειας είναι μόλις 12 % ενώ στο δήμο Μηλεών είναι 54% που είναι πολύ μεγαλύτερο. Δηλαδή η σοβαρότερη μάλλον αυθαιρεσία βρίσκεται σε πολύ μεγάλη ένταση σε αυτό το δήμο εν συγκρίσει με τις άλλες . Ενώ η υπέρβαση όρων δόμησης είναι 16.7 % και 18% αντίστοιχα που είναι σχεδόν το ίδιο

Όσον αφορά τις χρήσεις γης για τα αυθαίρετα στο δήμο των Μηλεών έπειτα από δική μας επεξεργασία αφού ανατρέξαμε σε φακέλους αυθαιρέτων για κάποιες χρονιές στην Νομαρχία Μαγνησίας καταλήξαμε στον επόμενο πίνακα:

Πίνακας 15: Χρήσεις γης αυθαιρέτων δήμου Μηλεών για τα έτη 1995,1997,2005,2006,2007

Χρήσεις γης	Πλήθος αυθαιρέτων
Κατοικίες	9
Αποθήκες	5
Επαγγελματικές χρήσεις	1
Σύνολο	15

Πηγή:ιδία επεξεργασία

Βλέπουμε από τον άνω πίνακα ότι οι αυθαίρετες κατοικίες είναι κατά πολύ περισσότερες από τις υπόλοιπες χρήσεις γης που είναι οι αποθήκες και οι επαγγελματικοί χώροι. Στο δήμο Βόλου έχουμε πάλι πολύ μεγαλύτερο αριθμό κατοικιών από άλλες χρήσεις. Βλέπουμε δηλαδή σε δύο εντελώς διαφορετικούς δήμους την υπεροχή της χρήσης γης κατοικιών.

Παρακάτω παραθέτουμε στατιστικά στοιχεία για το δήμο Αρτέμιδας:

Πίνακας 16: Είδος αυθαιρέτου για το δήμο Αρτέμιδας

Έτος	Μη έκδοση οικοδομικής άδειας	Υπέρβαση αδειας	Μικρής κλίμακας αυθαίρετες κατασκευές
1995	1	1	1
1996	0	0	0
1997	1	0	2
2005	2	1	1
2006	1	0	0
2007	0	0	0
Σύνολο	5	2	4
Ποσοστό(%)	45.4 (%)	18.1 (%)	36.3 (%)

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Το ποσοστό των αυθαιρέτων χωρίς οικοδομική άδεια είναι πολύ μεγάλο 45.4%, όμως μικρότερο από το δήμο Μηλεών. Το ποσοστό της υπέρβασης αδειας είναι 18.1 % εφάμιλλο με της Μηλιές, ενώ το ποσοστό των μικρών αυθαιρεσιών είναι 36.3%. Βλέπουμε λοιπόν ότι οι μικρές αυθαιρεσίες είναι και εδώ στη δεύτερη θέση ως προς τον αριθμό. Συγκριτικά με το Βόλο βλέπουμε ότι οι μη εκδόσεις οικοδομικής αδειας ποσοστιαία είναι αρκετά περισσότερες στο δήμο Μηλεών, ενώ οι υπερβάσεις αδειας είναι οι λιγότερες και σε αυτό το δήμο. Αλλά οι μικρές αυθαιρεσίες είναι πολύ περισσότερες από τις υπερβάσεις συντελεστή δόμησης . Παρατηρούμε δηλαδή ότι στους δήμους του Πηλίου οι σοβαρές αυθαιρεσίες είναι κατά πολύ περισσότερες από ότι οι μικρής κλίμακας.

Ακολουθεί πίνακας για τις χρήσεις γης στο δήμο Αρτέμιδας:

Πίνακας 17: Χρήσεις γης αυθαιρέτων δήμου Αρτέμιδας για τα έτη 1995,1997,2005,2006,2007

Χρήσεις γης	Πλήθος αυθαιρέτων
Κατοικίες	4
Αποθήκες	2
Επαγγελματικές χρήσεις	0
Σύνολο	6

Πηγή: ιδία επεξεργασία

Από τον πίνακα αυτό είναι φανερό ότι οι κατοικίες και εδώ υπερτερούν ενώ οι αποθήκες είναι κατά πολύ λιγότερες όπως και στο πίνακα χρήσεων γης για τον δήμο των Μηλεών.

6.3.4 Η συγκέντρωση των αυθαιρέτων στο δήμο Αλμυρού

Για το Δήμο Αλμυρού έχουμε τα κάτωθι στοιχεία:

Πίνακας 18: Δηλώσεις νομιμοποιήσεων, καταγγελίες, ενστάσεις που απορρίφθηκαν, κατεδαφίσεις, εκδόσεις αδείας για το δ. Αλμυρού(1984-2002)

Δήμος Αλμυρού					
			Δηλώσεις		
N. 1337/83			143		
N. 1512/85			34		
Χρονολογία	Καταγγελίες	Ενστάσεις που έγιναν αποδεκτές	Ενστάσεις που απορρίφθηκαν	Κατεδαφίσεις	Έκδοση αδείας
1984	11	2	2	5	2
1985	16	2	9	1	4
1986	6	1	2	2	1
1987	23	4	10	8	1
1988	32	1	21	5	5
1989	14	0	10	3	1
1990	29	0	21	5	3
1991	34	1	20	10	3
1992	24	0	12	8	4

1993	54	10	36	6	2
1994	12	3	5	3	1
1995	32	4	23	2	3
1996	22	4	10	5	3
1997	27	2	15	8	2
1998	17	1	11	0	5
1999	22	2	11	5	4
2000	28	4	18	3	1
2001	21	0	11	4	3
2002	8	0	2	2	0
Σύνολο	432	41	249	86	48

Πηγή : NAM

Στο δήμο Αλμυρού παρατηρούμε ότι οι δηλώσεις νομιμοποιήσεων αυθαιρέτων είναι μόλις 177 σύμφωνα με το νόμο 1337/83 και 1512/85 αριθμός αρκετά μικρός για το πλήθος των αυθαιρεσιών.

Το ποσοστό των αυθαιρεσιών είναι 98% . Παρατηρούμε ότι σε κάποιους άλλους δήμους το ποσοστό αυτό είναι μικρότερο, παραδείγματος χάριν γύρω στο 67 % για το δήμο Βόλου. Αυτό το ποσοστό φανερώνει ότι υπάρχει στο δήμο αυτό ένας πολύ μεγάλος αριθμός αυθαιρεσιών σε σχέση με τις καταγγελίες . Βέβαια από τον επόμενο πίνακα που αφορά αποκλειστικά το πλήθος **αυθαίρετων κτισμάτων** στο δήμο Αλμυρού γίνεται εμφανές ότι αυτά είναι μόνο 58. Άρα γίνεται κατανοητό ότι το μεγαλύτερο ποσοστό από τις συνολικές αυθαιρεσίες είναι μικρής κλίμακας . Όσον αφορά τις κατεδαφίσεις αυτές είναι 86 ήτοι 19.9% που είναι ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό σε σύγκριση με τους υπόλοιπους δήμους που εξετάσαμε.

Οι εκδόσεις αδείας είναι 48 δηλαδή ένας αρκετά μεγάλος αριθμός συγκρινόμενος με το δήμος Βόλου στον οποίο είναι 45. Βλέπουμε δηλαδή ότι ένας μεγάλος αριθμός κτιρίων είχαν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια ο οποίος φαίνεται ακόμη μεγαλύτερος αν λάβουμε υπόψιν το μικρό μέγεθος του οικισμού.

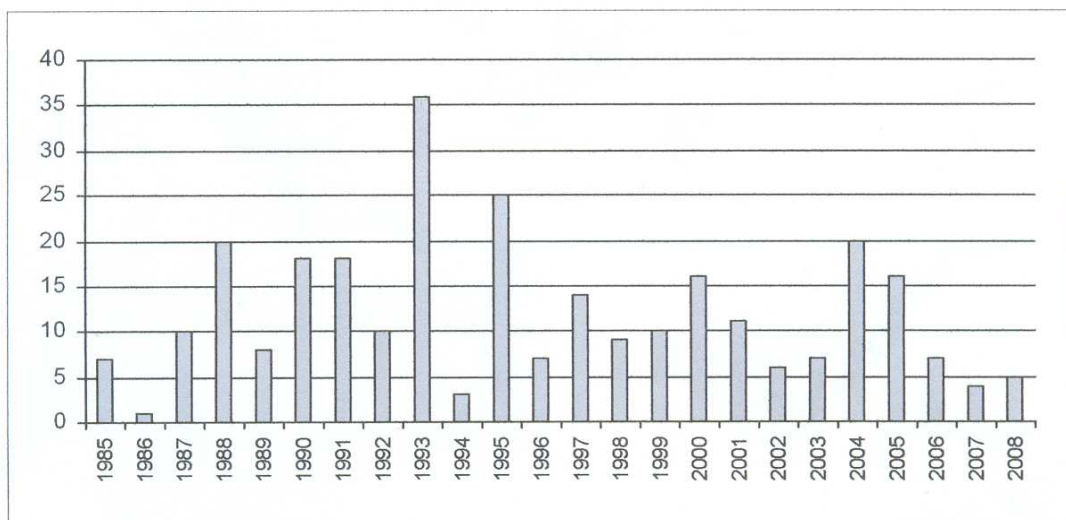
Πίνακας 19: Πλήθος αυθαιρέτων κτιρίων δήμου Αλμυρού και γειτονικών δήμων (μελέτης 2008)

Δήμος ή κοινότητα	Πλήθος
Αλμυρός	58
Ανάβρας	1
Πτελεός	165
Σούρπης	54
Σύνολο	278

Πηγή : Τμήμα πολεοδομίας Αλμυρού, 2008

Βλέπουμε από τον πίνακα ότι στο δήμο Πτελεού τα αυθαίρετα αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό σε σύγκριση με τους άλλους δήμους. Αυτό οφείλεται και στο ότι η περιοχή είναι παραθεριστική και τα αυθαίρετα είναι παραθεριστικές κατοικίες. Βλέπουμε δηλαδή μια δυσανάλογη κατανομή των αυθαιρέτων σε σύγκριση με το μέγεθος των δήμων κυρίως για το δήμο Πτελεού .

Γράφημα 5: Πλήθος αυθαιρέτων στο δήμο Αλμυρού και στους ως άνω γειτονικούς δήμους (1985-2008)



Πηγή : Τμήμα Πολεοδομίας Αλμυρού, 2008

Βλέπουμε την κατανομή των αυθαιρέτων στο δήμο Αλμυρού και των γειτονικών δήμων για τα έτη 1985 – 2008. Το συνολικό πλήθος των αυθαιρέτων είναι 278.

6.3.5 Οι συγκεντρώσεις κτηρίων προς νομιμοποίηση

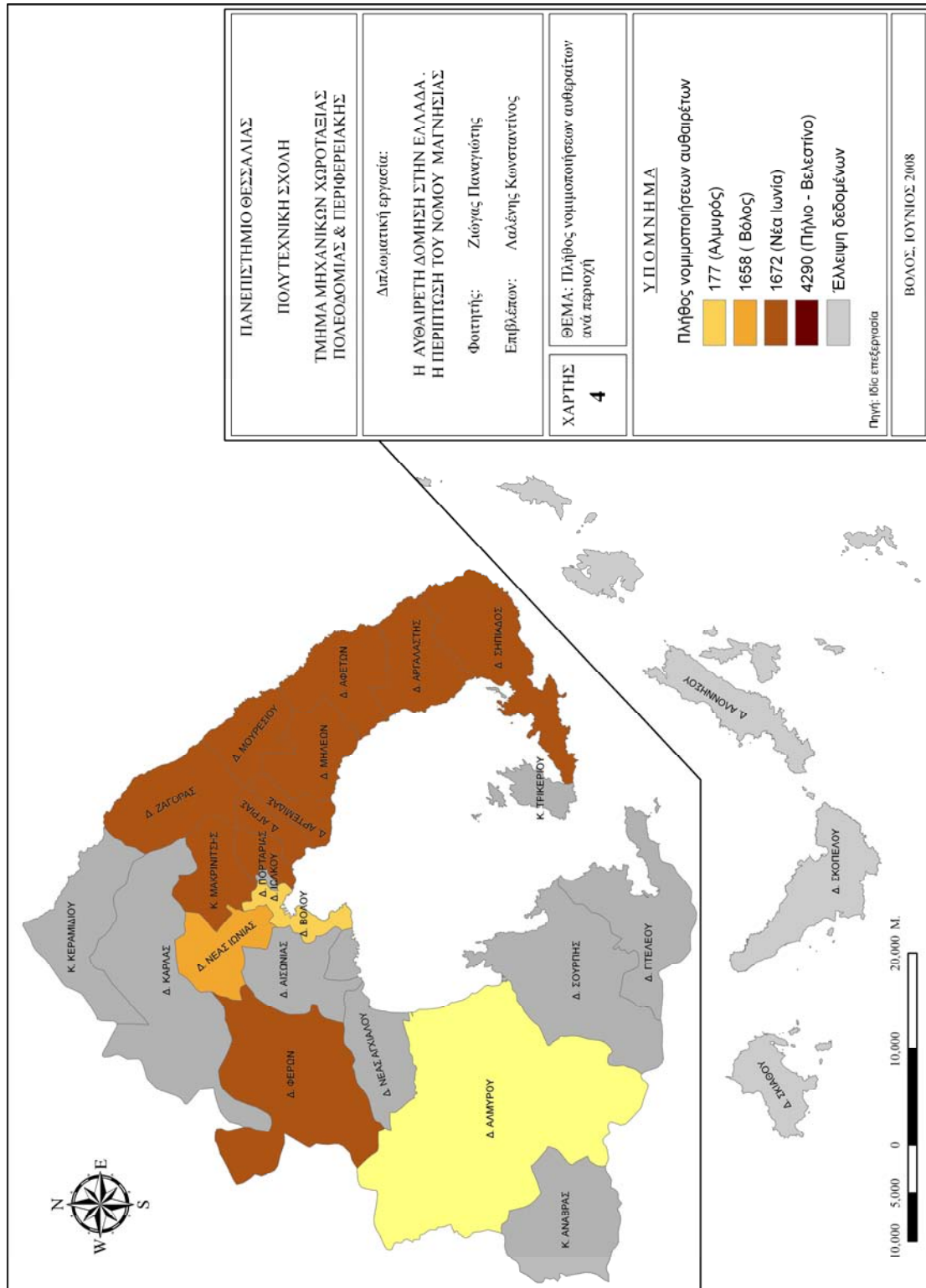
Από όλους τους ως άνω πίνακες βλέπουμε ότι οι κατεδαφίσεις αυθαιρέτων σε σύγκριση με τις καταγγελίες είναι πραγματικά πάρα πολύ λίγες. Έτσι το φαινόμενο των αυθαιρέτων διαιώνίζεται και αυξάνεται. Επίσης όσοι τα νομιμοποιούν με έκδοση αδείας είναι ελάχιστοι σε αριθμό στους περισσότερους δήμους.

Πίνακας 20: Πλήθος νομιμοποιήσεων αυθαιρέτων Ν. Μαγνησίας

ΔΗΜΟΙ	ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ	1658
Ν. ΙΩΝΙΑΣ	1682
ΔΗΜΟΙ ΠΗΛΙΟΥ- ΒΕΛΕΣΤΙΝΟ	4290
ΑΛΜΥΡΟΥ	177
ΣΥΝΟΛΟ	7807

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στον παρακάτω χάρτη βλέπουμε το πλήθος των νομιμοποιήσεων ανά γεωγραφική περιοχή. Είναι εμφανές ότι οι περισσότερες νομιμοποιήσεις είναι στο Πήλιο – Βελεστίνο και μετέπειτα έρχεται σε πλήθος η περιοχή της πόλης του Βόλου.(σύμφωνα με όλους του νόμους νομιμοποιήσεων)



6.4 Πορίσματα από τη διενέργεια ερωτηματολογίου για την αυθαίρετη δόμηση στους δήμους Βόλου, Ν. Ιωνίας , Αλμυρού καθώς και στο νομό Μαγνησίας

Αναφορικά με την αντιμετώπιση του φαινομένου των αυθαιρέτων, όπως προκύπτει από τη διενέργεια ερωτηματολογίου οι απαντήσεις των υπευθύνων του τμήματος αυθαιρέτων για τους δήμους Βόλου, Ν. Ιωνίας , Αλμυρού και νομού Μαγνησίας οι απαντήσεις έχουν ως εξής:

Όσον αφορά συγκεκριμένα για το δήμο του Βόλου η κα. Δελημήτρου υπεύθυνος τμήματος αυθαιρέτων απάντησε ως εξής (Δελημήτρου,2007 – συνέντευξη):

1.Οι καταγγελίες, τι είδους αυθαίρετα αφορούν;

Οι καταγγελίες αφορούν συνήθως μικροκατασκευές και σπάνια ολόκληρα σπίτια.

2.Αν κάνατε κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων, τι θα προτείνατε ;

Η διαφοροποίηση , που προτείνω είναι με βάση το θέμα , το αντικείμενο και το μέγεθος της σοβαρότητας των περιπτώσεων

3.Τι είδους καταγγελίες γίνονται συνήθως ;

Οι καταγγελίες γίνονται από την αστυνομία και από τους όμορους ιδιοκτήτες που θίγονται από την κατασκευή.

4.Όταν χρειάστηκε να γίνουν κατεδαφίσεις υπήρξαν αντιδράσεις από τους εμπλεκόμενους;

Οι αντιδράσεις κατά τις κατεδαφίσεις ήταν πολλές και πάντα γίνονταν με την παρουσία αστυνομίας

5. Πώς κρίνεται το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης;

Οι νόμοι που υπάρχουν είναι πολύ αυστηροί, αλλά αυτό επιβάλλεται εξαιτίας των μικρών ιδιοκτησιών και των οικονομικών λόγων. Κύριο μέλημα πρέπει να είναι η εφαρμογή της νομοθεσίας στην ουσία , η ενημέρωση και η αλλαγή της νοοτροπίας της κοινωνίας.

6.Κατά τη γνώμη σας, ποιος φορέας πρέπει να εμπλέκεται με τα αυθαίρετα;

Με τα αυθαίρετα θα έπρεπε να εμπλέκονται η νομαρχία με συνεργείο κατεδαφίσεων που θα έβγαине στην πόλη όποτε χρειαζόταν.

Για το Δήμο Ν. Ιωνίας η κα Τύρον , υπεύθυνη αυθαιρέτων απάντησε αντίστοιχα στις άνωθεν ερωτήσεις (Τύρον,2007 - συνέντευξη).

- 1.Οι καταγγελίες αφορούν αυθαίρετα για υπέρβαση δόμησης – κάλυψης, αμφισβήτηση ορίων ιδιοκτησίας, κατάληψη κοινόχρηστου χώρου και καταστρατήγηση φυσικού περιβάλλοντος
2. Κατοικίες , επαγγελματική στέγη , κατάληψη κοινόχρηστου χώρου και καταστρατήγηση αδείας
- 3.Οι καταγγελίες γίνονται συνήθως από όμορους ιδιοκτήτες και την αστυνομία
- 4.Υπήρξαν πολλές αντιδράσεις και πάντα γινόταν με συνοδεία αστυνομίας και εισαγγελέα
- 5.Οι νόμοι σχετικά με τα αυθαίρετα είναι πολύ ευμενείς και θα έπρεπε να είναι πιο αυστηροί.
6. Η Δημοτική Αστυνομία μαζί με την πολεοδομία και ένα συνεργείο κατεδαφίσεων.

Όσον αφορά το δήμο Αλμυρού ο Κος Σπυρόπουλος ο υπεύθυνος επί των αυθαιρέτων απάντησε στις παραπάνω ερωτήσεις αντίστοιχα ως εξής(Σπυρόπουλος,2007- Συνέντευξη):

1. Οι καταγγελίες αφορούν συνήθως αυθαίρετα για κατοικίες, περιτοιχίσεις, περιφράξεις , καταστήματα
2. Κατά θέμα και σοβαρότητα
3. Οι καταγγελίες συνήθως γίνονται από την αστυνομία, ιδιώτες και άλλες υπηρεσίες
4. Δεν είναι αυστηροί οι νόμοι. Υπάρχουν νόμοι αλλά δεν υπάρχει πολιτική βούληση
5. Τεχνική υπηρεσία της αστυνομίας

Όσον αφορά το νομό Μαγνησίας γενικότερα παραθέτουμε την παρακάτω συνέντευξη από υπάλληλο της νομαρχίας Μαγνησίας και συγκεκριμένα από την κα. Σκαρδέλη, υπεύθυνη αυθαιρέτων. Αντίστοιχα με της ως άνω ερωτήσεις απάντησε ως εξής (Σκαρδέλη,2007- Συνέντευξη):

1. Οι καταγγελίες αφορούν συνήθως αυθαίρετα για περιφράξεις, υπέρβαση οικοδομικών αδειών και ολόκληρα κτίσματα
2. Περιφράξεις, βοηθητικοί χώροι , κιόσκια, κτίσματα (προσθήκες), βόθροι
3. Οι καταγγελίες συνήθως γίνονται από την αστυνομία και όμορες ιδιοκτησίες
4. Υπήρξαν αντιδράσεις και πάντα παρουσία αστυνομίας
5. Οι νόμοι πρέπει να γίνουν αυστηροί κυρίως στα μορφολογικά στοιχεία και στην διατήρηση των παραδοσιακών στοιχείων
6. Ο κάθε δήμος με την πολεοδομία του πρέπει να ελέγχει την περιοχή

6.5 Αυθαίρετες κατασκευές στο νησιωτικό χώρο

Σε αυτό το κεφάλαιο θα κάνουμε μια ιδιαίτερη αναφορά στο νησιωτικό χώρο του νομού διότι εκεί έχουμε και την μεγαλύτερη συγκέντρωση αυθαιρέτων στο νομό Μαγνησίας αναλογικά με το πληθυσμιακό μέγεθος τους αλλά και λόγω της διαφοροποίησης του χώρου αυτού σε σχέση με τον ηπειρωτικό.

Οι Βόρειες Σποράδες αποτελούν τον σημαντικότερο χώρο συγκέντρωσης αυθαιρέτων κατασκευών με κεντρικό πυρήνα το νησί της Σκιάθου. Το μεγαλύτερο ποσοστό αφορά στα νέα αυθαίρετα οικήματα, τα οποία βρίσκονται συγκεντρωμένα στις ευρύτερες περιοχές των νησιών Σκιάθου, Σκοπέλου, Πατητηρίου. Υψηλές συγκεντρώσεις στη νήσο Σκιάθο παρατηρούνται κατά μήκος του βασικού οδικού άξονα του νησιού που συνδέουν τον οικισμό της Σκιάθου με τις Κουκουναριές. Στο μεγαλύτερο ποσοστό τους βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχές, που προορίζονται για τουριστική χρήση και ανήκουν σε κατοίκους της περιοχής (Γκέσκου, 2001).

Αναλυτικότερα για τους νήσους των Β. Σποράδων μετά από επιτόπια έρευνα παρουσιάζουμε τα κάτωθι στοιχεία στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 21 : Αριθμός αυθαιρεσιών στις Β. Σποράδες για τα έτη 2000-2008 βάσει καταγγελιών

Έτος Καταγραφής	Έτος κατασκευής	Πλήθος αυθαιρεσιών
2000	2000	46
2001	2001	59
2002	2002	81
2003	2003	37
2004	προ του 2004	35
2004	μετά το 2004	4
2005	προ του 2004	15
2005	μετά το 2004	18
2006	προ του 2004	29
2006	μετά το 2004	39
2007	2007	16
2008	2008	2
Σύνολο		381

Πηγή : ίδια επεξεργασία

Στα στοιχεία αυτά καταγράφεται ένα μικρό μέρος των αυθαιρέτων κατασκευών των Β. Σποράδων γιατί δυστυχώς δεν υπάρχουν στην πολεοδομία Σκοπέλου στατιστικά στοιχεία πριν από το 2000.

Βλέπουμε συγκρίνοντας τις αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν σε ένα πολύ μεγάλο δήμο όπως ο δήμος Βόλου και οι δήμοι των Β. Σποράδων ότι οι αυθαιρεσίες που καταγράφονται για τις ίδιες χρονολογικές περιόδους είναι κατά πολύ περισσότερες στις Β. Σποράδες αναλογικά βέβαια με τον πληθυσμό των εν λόγω δήμων. Αυτό δικαιολογείται άριστα από την τουριστική φύση των νησιών των Β. Σποράδων, επειδή όπως αναφέραμε και παραπάνω πολλά από τα αυθαίρετα είναι τουριστικές εγκαταστάσεις που στα νησιά αυτά είναι πάρα πολλές. Ενώ αντιθέτως στην πόλη του Βόλου οι τουριστικές εγκαταστάσεις είναι πολύ λιγότερες. Επίσης αναμενόμενο είναι να βρίσκονται οι αυθαίρετες κατασκευές εκτός σχεδίου γιατί μεγάλος αριθμός των τουριστικών καταλυμάτων είναι σε εκτός σχεδίου περιοχές . Ακόμη επειδή οι αυθαιρεσίες είναι απομακρυσμένες μεταξύ τους και όχι στη χώρα των νησιών δεν υπάρχει τόσο ο κίνδυνος των καταγγελιών γιατί δεν θίγονται οι ιδιοκτήτες άλλων κτισμάτων από τις παρανομίες των αυθαιρέτων. Έτσι αναμένουμε λόγω αυτού του γεγονότος αλλά και λόγω της μη μεταξύ τους εγγύτητας οι

καταγγελίες να είναι πολύ λιγότερες από περιοχές που είναι πιο πυκνοδομημένες όπως ο δήμος του Βόλου. Άρα ο αριθμός των αυθαιρεσιών και ειδικότερα των αυθαιρέτων κτηρίων στις Β. Σποράδες πρέπει να είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό που προκύπτει από τον πιο πάνω πίνακα μέσω καταγγελιών. Βλέπουμε από τον αριθμό των καταγγελιών ότι είναι περίπου ίδιος ανά έτος εκτός από το έτος 2008 που είναι στην αρχή του.

6.6 Η Αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης από τους δήμους

Όσον αφορά τη στάση των δήμων του νομού Μαγνησίας απέναντι στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης μπορούμε γενικά να πούμε ότι έγιναν κάποιες θετικές προσπάθειες καταπολέμησης του φαινομένου μέσω της εφαρμογής των νόμων για την αυθαίρετη δόμηση που προβλέπουν για παράδειγμα την επιβολή προστίμων, την κατεδάφιση, καθώς και τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων που πληρούν κάποιες προϋποθέσεις. Το πρόβλημα όμως της νομοθεσίας που μεταβιβάζεται και στις διάφορες δημόσιες υπηρεσίες όπως η πολεοδομία Βόλου είναι ότι η καταγραφή του προβλήματος δεν είναι ολοκληρωμένη καθώς ο αριθμός των αυθαιρέτων βασίζεται σε καταγγελίες. Έτσι επειδή η πολεοδομία δεν ελέγχει όλα τα κτήρια για νομιμότητα μετά την αποπεράτωση τους αλλά μόνο δειγματοληπτικά δεν έχουμε ολοκληρωμένη εικόνα του φαινομένου και δεν έχουμε επαρκή καταπολέμηση του. Με αποτέλεσμα οι πόλεις να μην παρουσιάζουν την καλύτερη εικόνα από ρυμοτομική καθώς και αισθητική άποψη αλλά και να έχουμε καταστρατήγηση της αειφόρου ανάπτυξης αφού βλέπεται το περιβάλλον όταν για παράδειγμα χτίζονται κτίρια σε δασικές εκτάσεις.

Δεν θα πρέπει να παραλείψουμε ότι στις Βόρειες Σποράδες σε δήμους στους οποίους εμφανίζεται μια έξαρση του φαινομένου, η οργάνωση της πολεοδομίας Σκοπέλου καθώς και τα στατιστικά της στοιχεία δεν είναι και τα πιο επαρκή.

Συμπερασματικά μπορούμε να δηλώσουμε λοιπόν ότι το κράτος με την θέσπιση των νόμων που περιγράψαμε αλλά και οι πολεοδομικές υπηρεσίες δεν έχουν επιτύχει και την καλύτερη δυνατή αντιμετώπιση του φαινομένου.

6.7 Οι διαχρονικές τάσεις του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στη Μαγνησία

Για να καταδείξουμε τη διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και να συμπεράνουμε εάν η κατάσταση στο νομό έχει χειροτερέψει, έχει μείνει στάσιμη ή έχει βελτιωθεί θα προσπαθήσουμε να συγκρίνουμε τον αριθμό των αυθαιρέτων ανά δεκαετία στους κύριους δήμους που αναλύσαμε παραπάνω.

Πίνακας 22 : Διαχρονική (% /ανά βαρύτητα) εξέλιξη των αυθαιρέτων στο δήμο Βόλου

Έτη ανά δεκαετία	Ποσοστό των οικοδομημάτων χωρίς οικοδομική άδεια (%) επί του συνόλου (1988-2007)	Ποσοστό των οικοδομημάτων με υπέρβαση αδείας (%) επί του συνόλου (1988-2007)	Ποσοστό καταπάτησης Κ.Χ. (%) επί του συνόλου (1988-2007)	Ποσοστό αυθαιρεσιών μικρής κλίμακας (%) επί του συνόλου (1988-2007)
1988 - 1997	76.7%	47.8%	61%	66%
1998 - 2007	23.3%	52.2%	39%	34%
Μεταβολή	-53.4%	+4.4%	-22%	-32%

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Από τον παραπάνω πίνακα που προέκυψε μετά από επεξεργασία των στοιχείων για το δήμο Βόλου προκύπτει ότι από το σύνολο των αυθαιρέτων χωρίς έκδοση οικοδομικής αδείας, για το χρονικό διάστημα 1998- 2007 το μεγαλύτερο ποσοστό 76% ανήκει στη χρονική περίοδο 1988-1997. Ενώ το υπόλοιπο 23.3% των αυθαιρέτων οικοδομών αντιστοιχεί στο χρονικό διάστημα 1998-2007 . Εμφανίζεται δηλαδή μια σημαντική ελάττωση της τάξης του 53.4 % την τελευταία δεκαετία. Θεωρείται πολύ θετικό που εμφανίζεται μείωση της σοβαρότερης αυθαιρεσίας , της μη έκδοσης οικοδομικής αδείας. Η μείωση αυτή πιθανόν οφείλεται στο ότι ο πολίτης

θεωρεί ότι είναι πιο εύκολο να ελεγχθεί και το κόστος της ποινής είναι πολύ υψηλό (κατεδάφιση κ.α.)

Όσον αφορά την υπέρβαση αδείας παρατηρείται μια ελαφρά αύξηση καθώς είναι πιο δύσκολο να ελεγχθεί και τα πρόστιμα μικρότερα. Η μεταβολή αυτή είναι κυμαίνεται στο +4.4% . Θετικό γεγονός θεωρείται και η ελάττωση της καταπάτησης Κ.Χ. (-22%.) . Οι μικρές αυθαιρεσίες εμφανίζουν σημαντική ελάττωση της τάξης του 32% καθώς αυτές ανήκουν στον περιβάλλοντα χώρο και είναι εμφανείς στους περιοίκους. Η συνολική εικόνα του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης εμφανίζεται όσον αφορά την αντιμετώπιση του φαινομένου θετική.

Όταν στους πίνακες αυτού του κεφαλαίου λέμε επί του συνόλου εννοούμε επί του συνόλου της κατηγορίας (πχ οικοδομική αδείας) και όχι επί του συνόλου όλων των αυθαιρέτων (όλων των κατηγοριών)

Υπολογίσαμε εξάλλου τη μείωση των συνολικών αυθαιρεσιών (και όχι ανά κατηγορία) ποσοστιαία για τις δύο δεκαετίες και εμφανίζεται ότι αυτή είναι 27,6% ($63,8\% - 36,2\% = 27,6\%$). Ένας άλλος δείκτης υπολογισμού της μείωσης είναι να σταθμίσουμε τον αριθμό των αυθαιρεσιών ανά δεκαετία συγκρινόμενο με τις καταγγελίες πάλι ανά δεκαετία και αυτό το κάνουμε και για τις δύο δεκαετίες. Το ποσοστό είναι 16.2% μείωση όχι ανά κατηγορία αλλά για το σύνολο των αυθαιρεσιών. Στη δεύτερη περίπτωση όμως είναι σαν να εξισώνουμε τον αριθμό των καταγγελιών και να μην υπολογίζουμε ότι μπορεί να έχουμε λιγότερες καταγγελίες λόγω λιγότερου αριθμού αυθαιρεσιών. Αλλά και ο πρώτος τρόπος που υιοθετήσαμε έχει το ελάχιστο μειονέκτημα ότι μία μικρή διαφορά στον αριθμό καταγγελιών ανά δεκαετία μπορεί να συμβαίνει επειδή οι πολίτες αποφάσισαν να μην προβούν σε τόσες καταγγελίες αν και δεν είναι τόσο πιθανό. Όποιο μέγεθος από τα δύο προηγούμενα και αν σταθμίσουμε (πιστεύουμε βέβαια ότι ο τρόπος χωρίς στάθμιση καταγγελιών είναι ο καλύτερος) καταδεικνύει ανάλογη μείωση . Αυτό προφανώς ισχύει και για τα ποσοστά των άλλων δήμων που συγκρίναμε .

Όσον αφορά τη διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου σε κάποιους δήμους του Πηλίου έχουμε τα εξής:

Πίνακας 23 : Διαχρονική εξέλιξη των αυθαιρέτων στο δήμο Μηλεών για έτη 1995-2007

Έτη ανά δεκαετία	Ποσοστό των οικοδομημάτων χωρίς οικοδομική άδεια (%) επί του συνόλου	Ποσοστό των οικοδομημάτων με υπέρβαση αδείας (%) επί του συνόλου	Ποσοστό αυθαιρεσιών μικρής κλίμακας (%) επί του συνόλου
1995-1997	58%	50%	33%
2005-2007	42%	50%	67%
Μεταβολή	-16%	0%	+34%

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Όπως βλέπουμε και από τον πίνακα το ποσοστό των οικοδομημάτων χωρίς άδεια είναι αρκετά μικρότερο την δεύτερη δεκαετία από την πρώτη δηλαδή έχουμε μια μείωση της τάξης του 16%. Όπως και στο Βόλο έτσι και στο δήμο Μηλεών έχουμε μείωση του ποσοστού. Στον Βόλο όμως η επί της % μείωση είναι πολύ μεγαλύτερη από ότι στο δήμο Μηλεών. Το ποσοστό των οικοδομημάτων με υπέρβαση αδείας είναι ακριβώς το ίδιο και για τις δύο δεκαετίες ενώ στο δήμο Βόλου τα αυθαίρετα με υπέρβαση αδείας έχουν μια μικρή αυξητική τάση. Οι μικρής κλίμακας αυθαιρεσίες έχουν όμως μια σημαντική αύξηση της τάξης του 34% ενώ στο δήμο Βόλου έχουμε σημαντική μείωση. Σαν γενικό συμπέρασμα μπορούμε να πούμε ότι η εικόνα των σοβαρών αυθαιρεσιών είναι αρκετά βελτιωμένη. Και παρότι το ποσοστό αύξησης των μικρών αυθαιρεσιών είναι αρκετά μεγαλύτερο από το ποσοστό μείωσης των σοβαρών αυθαιρεσιών, επειδή οι δεύτερες είναι και οι πιο σημαντικές, μπορούμε να πούμε ότι η κατάσταση στο δήμο βαίνει προς το καλύτερο.

Πίνακας 24 : Διαχρονική εξέλιξη των αυθαιρέτων στο δήμο Αρτέμιδας

Έτη ανά δεκαετία	Ποσοστό των οικοδομημάτων χωρίς οικοδομική άδεια (%) επί του συνόλου	Ποσοστό των οικοδομημάτων με υπέρβαση αδείας (%) επί του συνόλου	Ποσοστό αυθαιρεσιών μικρής κλίμακας (%) επί του συνόλου
1995-1997	40%	50%	75%
2005-2007	60%	50%	25%
Μεταβολή	+20%	0%	-50%

Πηγή: ιδία επεξεργασία

Στον δήμο Αρτέμιδας παρατηρούμε μια αρκετά μεγάλη αύξηση στο ποσοστό των αυθαιρέτων χωρίς οικοδομική άδεια. Ενώ δηλαδή στους δύο παραπάνω δήμους (Βόλου και Μηλεών έχουμε μείωση) εδώ η κατάσταση βαίνει προς το χειρότερο. Αυτή την κατάσταση καλυτερεύει η σημαντική μείωση των αυθαιρέτων μικρής κλίμακας αυθαιρεσιών. Μπορούμε να πούμε δηλαδή ότι η συνολική κατάσταση είναι χειρότερη από τους άλλους δύο δήμους αφού οι σημαντικότερες αυθαιρεσίες αυξάνονται. Έχουμε δηλαδή κάπως αντιφατική εικόνα σε σχέση με τους άλλους δήμους.

Όσον αφορά κατά αναλογία για τις Βόρειες Σποράδες έχουμε τα ακόλουθα αποτελέσματα:

Πίνακας 25: Διαχρονικές τάσεις αυθαιρέτων κατασκευών στις Β. Σποράδες για τα έτη 2001-2008

Έτη ανά δεκαετία	Ποσοστό αυθαιρεσιών (επί %)
2001- 2004	64.4%
2005- 2008	35.5%
Μεταβολή	- 28.9%

Πηγή: ιδία επεξεργασία

Βλέπουμε ότι έχουμε μια σημαντική μείωση των αυθαιρεσιών στις Β. Σποράδες της τάξης του 28.9 %. Δηλαδή όπως στο δήμο Βόλου και Μηλεών και εδώ η κατάσταση πηγαίνει προς το πολύ καλύτερο. Επειδή ανάμεσα στις αυθαιρεσίες είναι και αυθαίρετα κτήρια έχουμε μια πάρα πολύ σημαντική βελτίωση μάλιστα σε μία περιοχή που συγκεντρώνει πολλές αυθαίρετες κατασκευές. Η κατάσταση τα τελευταία 4 χρόνια είναι σημαντικά καλύτερη.

Εν κατακλείδι παρότι οι χρονολογικές περίοδοι δεν συμπίπτουν ακριβώς αλλά είναι περίοδοι που ανήκουν στις τελευταίες δύο δεκαετίες μπορούμε να πούμε ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης τα τελευταία έτη παρουσιάζει σε πολλές και ενδεικτικές περιοχές του νομού Μαγνησίας μια σημαντικότερη ύφεση κυρίως ως προς τη σοβαρή αυθαιρεσία της μη έκδοσης οικοδομικής άδειας . Αυτή η κατηγορία έχει και το μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης ιδιαίτερα στο δήμο Βόλου και στο δήμο Μηλεών. Στο δήμο Βόλου ειδικότερα υπάρχει και σημαντική μείωση των αυθαιρέτων ως προς τα αυθαίρετα σε Κ.Χ και τις μικρής κλίμακας αυθαιρεσίες ενώ το μόνο αυξημένο ποσοστό είναι αυτό της υπέρβασης αδείας κατά πολύ λίγο. Στις Β. Σποράδες και εκεί έχουμε μια πολύ σημαντική ύφεση του φαινομένου ως προς το σύνολο των αυθαιρεσιών. Αυτό είναι πάρα πολύ σημαντικό αφού εκεί το φαινόμενο παρουσιάζει πάρα πολύ μεγάλη ένταση εν συγκρίσει με άλλους δήμους. Οι μόνοι δήμοι που παρουσιάζουν σημαντική αύξηση, είναι ο μεν δήμος Αρτέμιδας με 20% αύξηση ως προς την μη έκδοση οικοδομικής αδείας , ο δε δήμος Μηλεών με 34% ως προς τις μικρής κλίμακας αυθαιρεσίες. Γενικά μπορούμε να πούμε ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, όπως αυτό αναλύθηκε και μελετήθηκε από τα στοιχεία που συγκεντρώσαμε από τις πολεοδομικές υπηρεσίες των δήμων του νομού και την νομαρχία Μαγνησίας, έχει περιέλθει σε σημαντική ύφεση κυρίως όσον αφορά τις σοβαρές αυθαιρεσίες. Την εξαίρεση αποτελούν οι δήμοι Αρτέμιδας και Μηλεών και ο δεύτερος για αυθαιρεσίες ήσσονος σημασίας . Βλέπουμε δηλαδή μια μεγάλη τάση ύφεσης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης σε κάποιες χαρακτηριστικές περιοχές του νομού ηπειρωτικές και μη. Για να είμαστε όμως ακριβείς πρέπει να σημειώσουμε ότι κάποιες σπάνιες φορές άλλο είναι το έτος κατασκευής του κτιρίου και άλλο το έτος ελέγχου. Αυτή η διαφορά όμως συνήθως όπως βλέπουμε και στον πίνακα για το πλήθος των αυθαιρέτων στις Β. Σποράδες μεταξύ των δύο αυτών χρονικών περιόδων είναι το πολύ δύο έτη και αυτό για λίγα έτη καταγραφής. Άρα, μπορούμε να πούμε ότι τα στοιχεία που εξάγαμε έχουν μεγάλη ακρίβεια.

6.8 Συμπεράσματα

Συμπερασματικά μπορούμε να αναφέρουμε ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης έχει περιέλθει σε ύφεση σε πολλές και σημαντικές περιοχές του νομού αλλά ότι παραμένει ένα από τα κυρίαρχα φαινόμενα μορφοποίησης ολόκληρων οικισμών αλλά και εξωαστικού χώρου και είναι σε μεγάλη ένταση εν συγκρίσει με άλλες ευρωπαϊκές περιοχές. Συνολικά για τα έτη 1987-2007 τα αυθαίρετα στο ν. Μαγνησίας είναι περίπου 2708 (σοβαρές αυθαιρεσίες). Πιθανόν ο αριθμός αυτός είναι μεγαλύτερος καθώς τα στοιχεία προέκυψαν μόνο από τις καταγγελίες των πολιτών και δειγματοληπτικούς ελέγχους. Ένας μικρός μόνο αριθμός από αυτά (περίπου 8% έχει κατεδαφιστεί).

Θα ήταν σκόπιμο να αναφέρουμε επίσης ότι οι παρανομίες που διαπιστώνονται σήμερα δεν έχουν την ακριβή μορφή εκείνων που διαπιστώνονταν εντονότατα στο παρελθόν. Έτσι οι παρανομίες σήμερα (σχετίζονται περισσότερο με τη χρήση γενικής κατοικίας και όχι τόσο με άλλες χρήσεις) δεν αφορούν μόνο στην ανοικοδόμηση αυθαίρετων κτισμάτων αλλά και στην κάλυψη λίγων τετραγωνικών παραπάνω , στο κλείσιμο πιλοτής, στην υπέρβαση λίγων εκατοστών του νομίμου ύψους της οικοδομής και σε τέτοιου είδους μικροεπεμβάσεις. Δηλαδή το φαινόμενο εκτός από την αρνητική ποσοτική μεταβολή εμφανίζει και ποιοτική διαφοροποίηση.

7.ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σαν γενικό συμπέρασμα μπορεί να σημειωθεί ότι παρά τις προσπάθειες καταπολέμησης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης η κατάσταση στην Ελλάδα καθώς και στο νομό Μαγνησίας ειδικότερα είναι από τις χειρότερες που μπορεί να συναντήσει κανείς σε ευρωπαϊκή χώρα αν όχι η χειρότερη. Έτσι δεν εμφανίζεται πρόβλημά μόνο στη ρυμοτομία των πόλεων αλλά και στο εξωαστικό περιβάλλον όπως σε δασικές εκτάσεις. Γενικά μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η προσπάθεια καταπολέμησης του φαινομένου δεν απέφερε όσους καρπούς θα έπρεπε ή αναμένονταν, αλλά παρόλα αυτά το φαινόμενο σε πολλές περιοχές εμφανίζει μείωση της έντασής του. Πιστεύω όμως ότι τροχοπέδη στην αντιμετώπιση του αποτελεί τόσο η νοοτροπία του έλληνα πολίτη, που δεν φημίζεται για την περιβαλλοντική του ευαισθησία, αλλά κυρίως η νομοθεσία που δεν είναι τόσο αποτελεσματική όπως θα έπρεπε.

Κάποια αρνητικά στοιχεία που διατηρούν το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι η έλλειψη σχεδιασμού χρήσεων γης κυρίως στον εξωαστικό χώρο που να ισχύουν κανονιστικά καθώς και η έλλειψη κτηματολογίου, που έχει ως αποτέλεσμα την μεγάλη περιβαλλοντική όχληση στον χώρο της υπαίθρου με την ανέγερση κτηρίων σε δασικές εκτάσεις αλλά και την ανέγερση επιβλαβών βιομηχανιών σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές.

Παρακάτω θα εξετάσουμε συμπερασματικά τα θετικά και τα αρνητικά σημεία της πολεοδομικής νομοθεσίας σε σχέση με την αυθαίρετη δόμηση.

Ένα αρνητικό μάλλον φαινόμενο είναι η πληθώρα των νομοθετημάτων που αναφέρονται στην αυθαίρετη δόμηση. Πιθανότατα η διασπορά αυτή των άρθρων για την αυθαίρετη δόμηση σε ένα πολύ μεγάλο αριθμό νόμων προκαλεί μια σύγχυση στους επιστήμονες αλλά κυρίως στον απλό κόσμο για το τι ακριβώς ισχύει με την αυθαίρετη δόμηση. Γενικά η νομοθεσία πιστεύω ότι εμφανίζει μια αποσπασματικότητα και δεν παρέχει μια ολοκληρωμένη εικόνα. Δεν διαπραγματεύεται βασικά στοιχεία του φαινομένου όπως για παράδειγμα δεν καθιερώνει μια ολοκληρωμένη καταγραφή του φαινομένου η οποία θα βοηθήσει στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης. Αντιθέτως η πηγή γνώσης για την εικόνα που παρουσιάζει η αυθαίρετη δόμηση στις πόλεις αλλά και στον εξωαστικό χώρο βασίζεται σε καταγγελίες πολιτών. Υπάρχει βέβαια και ο ρόλος των πολεοδομικών

υπηρεσιών για έλεγχο των κτισμάτων αλλά αυτό εφαρμόζεται πολύ αποσπασματικά. Αυτό είναι ένα βασικό στοιχείο που προκαλεί τη διαιώνιση του φαινομένου. Άρα το κράτος θα έπρεπε μάλλον να επωμιστεί εξ ολοκλήρου την πλήρη καταγραφή των αυθαιρεσιών με έλεγχο κάθε οικοδομής . Έτσι οι πολίτες έχοντας τον φόβο ότι σίγουρα θα ελεγχθούν, θα περιόριζαν κατά πολύ τη διενέργεια αυθαιρεσιών.

Αναλυτικότερα για τη νομοθεσία μπορούμε να σημειώσουμε ότι το Ν.Δ. του 1923 και συγκεκριμένα οι διατάξεις του για τις αυθαίρετες κατασκευές έμεινε ενεργό για μεγάλο χρονικό διάστημα με αποτέλεσμα να μην ανταποκρίνεται στις κοινωνικές και πολεοδομικές εξελίξεις των μετέπειτα ετών. Έτσι η αυθαιρεσία πήρε μεγάλες διαστάσεις ακόμα από την πρώιμη αυτή περίοδο.

Μια σημαντική καινοτομία στο Ν. 651 /77 ‘Περί καταργήσεως του Ν.Δ. 349/74 ,τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών , διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων’, που πρέπει να βοήθησε αρκετά την καταπολέμηση του φαινομένου, είναι η επιβολή ποινής όχι μόνο στους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων κατασκευών αλλά και στους εργολάβους και τους επιβλέποντες τεχνικούς.

Ένα σημαντικό στοιχείο του ν. 1337/83 ‘Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων , οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις’ είναι ότι το μέτρο αναστολής από την κατεδάφιση δεν ισχύει για όσες αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους , εντός της ζώνης αιγιαλού και παραλίας , σε δάση ή αναδασωτές εκτάσεις αρχαιολογικούς χώρους και ρέματα και εντός των ζωνών ασφαλείας των διεθνών , εθνικών , επαρχιακών και δημοτικών οδών. Έτσι στις πολύ ευαίσθητες περιβαλλοντικά αυτές περιοχές τα αυθαίρετα κτίσματα θα κατεδαφίζονται, που μπορεί να χαρακτηριστεί ως πολύ θετικό δεδομένο. Ο νομοθέτης με το ν. 1337/83 προσπάθησε να δώσει μια συνολική λύση στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης . Στην πράξη όμως δεν απέφερε τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Σε πολλές περιπτώσεις για παράδειγμα η διαδικασία νομιμοποίησης δεν ολοκληρώθηκε και εκκρεμεί ως σήμερα ενώ σε άλλες περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες δε δήλωσαν τα κτίσματα τους.

Ο ν. 1512/85 ‘Τροποποιήσεις και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων είχε αρκετά θετική επίδραση αφού προσπάθησε να εισαγάγει και την κοινωνική διάσταση του φαινομένου. Έτσι τα αυθαίρετα δεν θα κατεδαφίζονται πλέον για τυπικούς λόγους π.χ. αν τα κτίσματα είχαν οικοδομική άδεια αλλά αυτή ανακλήθηκε για κάποιους λόγους ή αν δεν έρχονται σε αντίθεση με τους όρους και περιορισμούς

δόμησης. Έτσι αυτά τα μέτρα διευκολύνουν περισσότερο τον πολίτη να νομιμοποιήσει τα αυθαίρετα κτίσματα χωρίς να έχει σοβαρότερες επιπτώσεις.

Ένας νέος θεσμός που εισάγεται με το Π.Δ. 27/8/93 θέσπισης ενός νέου τρόπου πολεοδόμησης για περιοχές δεύτερης κατοικίας που είναι οι ΣΑΠΟ (Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης). Αυτό το μέτρο όμως είχε ως αποτέλεσμα να νομιμοποιήσει την ήδη διαμορφωμένη πραγματική κατάσταση.

Ο τελευταίος νόμος είναι ο 3212/03 'Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων' έχει κάποιες θετικές διατάξεις όπως ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης της αξίας του ακινήτου.

Στο κεφάλαιο για την αυθαίρετη δόμηση στο ν. Μαγνησίας βλέπουμε ότι ισχύει περίπου αυτό που ισχύει και στην υπόλοιπη Ελλάδα, δηλαδή υπάρχουν αυθαίρετα τα οποία περιλαμβάνουν κάθε είδους χρήσεις γης και σε ποικίλες περιοχές όπως σε αστικές περιοχές, στον εξωαστικό χώρο, στον αιγιαλό, σε δασικές εκτάσεις σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος όπως Πήλιο και Β. Σποράδες. Γενικά μπορούμε να πούμε ότι οι αυθαίρετες κατασκευές κατανέμονται σε όλο το ν. Μαγνησίας με κάποιες μεγαλύτερες συγκεντρώσεις σε κάποιες περιοχές λόγω των ιδιαιτέρων για παράδειγμα τουριστικών χαρακτηριστικών τους όπως οι Β. Σποράδες στις οποίες το φαινόμενο εμφανίζει μια ένταση συγκριτικά με άλλους δήμους, καθώς και σε άλλους δήμους όπως στο δήμο Ν. Αγχιάλου που για το μέγεθος του το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι ιδιαίτερα έντονο. Στους υπόλοιπους δήμους όπως Βόλου και Ν. Ιωνίας το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης κυμαίνεται στα αναμενόμενα επίπεδα με το δήμο Ν. Ιωνίας να έχει το μεγαλύτερο ποσοστό νομιμοποιημένων αυθαιρέτων. Στο Πήλιο εμφανίζεται και εκεί ένας ιδιαίτερα μεγάλος αριθμός αυθαιρέτων που εντείνεται πιθανότητα και εκεί από τον τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής αλλά και από τις πολλές παραθεριστικές κατοικίες που υπάρχουν σε αυτή την περιοχή. Στις άλλες περιοχές του νομού όπως παραδείγματος χάριν, στο δήμο Αλμυρού το φαινόμενο παρουσιάζεται αρκετά ενισχυμένο. Αρκετό πλήθος αυθαιρέτων παρουσιάζει ο δήμος Πτελεού λόγω και της παραθαλάσσιας παραθεριστικής φύσης του οικισμού

Όσον αφορά την προσπάθεια για την βελτίωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης μπορούμε να αντιληφθούμε ότι έχουν γίνει κάποια βήματα για τη νομιμοποίηση μεγάλου αριθμού αυθαιρέτων σε πάρα πολλούς δήμους, που συνολικά στους δήμους Βόλου, Ν. Ιωνίας, Αλμυρού, και Πηλίου – Βελεστίνου

φτάνουν τις 7733 ο οποίος είναι ένας πολύ μεγάλος αριθμός. Βέβαια παρά τις νομιμοποιήσεις αυτές το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης εξακολουθεί να υπάρχει σε μεγάλη κλίμακα και να μορφοποιεί τον αστικό αλλά και τον εξωαστικό χώρο, αλλά έχει περιέλθει σε ύφεση, κυρίως όσον αφορά τις σοβαρότερες των αυθαιρεσιών, όπως και καταδείξαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο

Ιδιαίτερα μέτρα όμως θα πρέπει να ληφθούν παρόλα αυτά για τις περιοχές στις οποίες το φαινόμενο παρουσιάζει υψηλή ένταση, όπως στις περιοχές που προαναφέρουμε για τις οποίες θα μιλήσουμε στο κεφάλαιο των προτάσεων.

8. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Οι προτάσεις μου διαχωρίζονται σε εκείνες που αφορούν ολόκληρη την Ελλάδα και απευθύνονται προς την κεντρική διοίκηση (Γενικές) , και εκείνες που αφορούν ειδικότερα το νομό Μαγνησίας και είναι περισσότερο στοχευμένες (Ειδικές)

A . Γενικές προτάσεις.

Οι προτάσεις αυτές όπως διευκρινίστηκε αφορούν ολόκληρη την Ελλάδα, θα πρέπει να ληφθούν σε κεντρικό επίπεδο, αποτελούν κυρίως πολιτικές αποφάσεις, αναμένεται όμως αν ληφθούν να επηρεάσουν σημαντικά το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης , τόσο την υπάρχουσα κατάσταση όσο και μακροπρόθεσμα. Αυτές διαχωρίζονται ως κάτωθι:

1. Αναμόρφωση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Το νέο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης το οποίο την συγκεκριμένη χρονική στιγμή βρίσκεται για διαβούλευση στην αρμόδια επιτροπή της βουλής, αναφέρεται μεν σε κάποιο άρθρο του στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, (όπως αναλύθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο), παρέχει γενικές κατευθύνσεις είναι όμως αποσπασματικό και ασαφές σύμφωνα και με τον κ. Δ. Οικονόμου . Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι η αναφορά του σχεδίου στην εκτός σχεδίου δόμηση που είναι αποσπασματική και έτσι δεν περιγράφεται επαρκώς σε ένα χώρο στον οποίο οι αυθαίρετες κατασκευές διαμορφώνουν ολόκληρες οικιστικές περιοχές. Τέτοια ζητήματα πρέπει να διευκρινιστούν και να αναλυθούν επαρκέστερα αν θέλουμε καλύτερη καταπολέμηση του φαινομένου.

2. Ειδικά χωροταξικά σχέδια

Τα ειδικά χωροταξικά για τις εν λόγω περιοχές θα πρέπει να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αφιερώνοντας ολόκληρο κεφάλαιο για την αντιμετώπιση του φαινομένου. Έτσι στα ειδικά αυτά χωροταξικά θα πρέπει να γίνεται πλήρης καταγραφή του φαινομένου και κατά χρήσεις γης και όχι μόνο αριθμητικά έτσι ώστε να υπάρξει και καλύτερη αντιμετώπιση του φαινομένου.

Έτσι πρέπει να εξετάσουμε γιατί η αυθαιρεσία έχει πάρει γενική μορφή δηλαδή αφορά πολλές χρήσεις γης όπως για παράδειγμα βιομηχανίες, τουριστικές εγκαταστάσεις, κατοικίες κ.α. Πιστεύω δηλαδή ότι πρέπει να καταπολεμήσουμε την αυθαίρετη δόμηση και στοχευμένα ώστε να εισάγουμε αντικίνητρα ανάλογα και με το είδος του κτιρίου. Για παράδειγμα άλλα πρέπει να είναι τα αντικίνητρα για εργολάβους που έκαναν αυθαιρεσίες σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις (σχολεία, νοσοκομεία) και άλλα φυσικά για αυτούς που αυθαιρέτησαν κατά την ανέγερση των κατοικιών τους.

3. Πλήρης έλεγχος νεοαναγειρόμενων κτιρίων

Ως μια κύρια πρόταση που μπορεί να ισχύσει για όλη την Ελλάδα και ειδικότερα για το νομό Μαγνησίας είναι να υπάρξει πλήρης επιτόπιος έλεγχος των νεοαναγειρόμενων κτιρίων από τις κατά τόπους πολεοδομίες. Σήμερα γίνεται ένα είδος δειγματοληπτικού ελέγχου από τις πολεοδομίες αλλά και αυτό το μέτρο έχει ατονήσει. Κυρίως οι έλεγχοι στα κτίρια γίνονται βάση καταγγελιών. Θα πρέπει λοιπόν η νομοθεσία να συμπεριλάβει στα άρθρα της και αυτό το μέτρο ώστε να μπορέσει να τεθεί σε εφαρμογή. Με την εφαρμογή αυτού του μέτρου πιστεύουμε ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης θα περιοριστεί σημαντικά αφού όλα τα κτίρια θα ελέγχονται και οι παραβάτες θα πληρώνουν το τίμημα άμεσα. Σήμερα οι πολίτες χτίζουν αυθαίρετα κτίσματα με την ελπίδα ότι δεν θα ελεγχθούν και δεν θα χρειαστεί να πληρώσουν πρόστιμο ή να το κατεδαφίσουν. Με τον πλήρη όμως έλεγχο, ελαχιστοποιείται η πιθανότητα ανέγερσης αυθαίρετου κτίσματος για τον φόβο των κυρώσεων.

4. Καλύτερη οργάνωση των πολεοδομιών της χώρας

Επίσης οι πολεοδομίες θα πρέπει ίσως να είναι περισσότερο πληροφορημένες για την κατανομή του φαινομένου ανά χρήσεις γης. Δεν υπάρχουν ούτε στη ΝΑΜ ούτε στην Πολεοδομία Βόλου στοιχεία που να μας δίνουν πληροφορίες για το πόσα είναι τα αυθαίρετα ανά χρήση γης. Άρα προτείνουμε οι υπηρεσίες αυτές για να αποκτήσουν μια καλύτερη εικόνα του φαινομένου να καταρτίσουν βάσεις δεδομένων για το πλήθος των αυθαιρέτων ανά χρήση γης. Έτσι όχι μόνο δεν έχουμε μια ολοκληρωμένη εικόνα του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης αλλά δεν μπορεί να

υπάρξουν και τα κατάλληλα στοχευμένα μέτρα για την καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης ανά χρήση γης. Έτσι το φαινόμενο αντιμετωπίζεται περισσότερο συνολικά και δεν εξετάζονται επαρκώς οι διάφορες πτυχές του.

5. Δημιουργία εθνικού κτηματολογίου

Ένα άλλο βασικό μέτρο που θα βοηθήσει σημαντικά την καταπολέμηση του φαινομένου είναι η δημιουργία του εθνικού κτηματολογίου. Έτσι θα ελέγχεται πλήρως ο χώρος της υπαίθρου και δεν θα καταπατούνται δασικές εκτάσεις με σκοπό να υπάρξει οικοπεδοποίηση και να αναγερθούν αυθαίρετα κτίρια. Αυτό το μέτρο θα προστατέψει σημαντικά το περιβάλλον και θα αποτρέψει την ανέγερση κτιρίων σε ευαίσθητες περιοχές όπως στον αιγιαλό και την παραλία, σε δασικές εκτάσεις και σε ρέματα. Έτσι θα υπάρξει πραγματικά αειφόρος ανάπτυξη και οι επόμενες γενιές δεν θα ζήσουν σε χειρότερο περιβάλλον από ότι ζούμε εμείς σήμερα. Ευτυχώς το μέτρο αυτό έχει ήδη δρομολογηθεί κάτι που έπρεπε να έχει γίνει από καιρό αφού όλες σχεδόν οι ευρωπαϊκές χώρες διαθέτουν κτηματολόγιο εδώ και πάρα πολλά χρόνια. Είναι και αυτός σίγουρα ένας από τους λόγους που στις άλλες χώρες το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι πολύ περιορισμένο. Η δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου κρίνεται λοιπόν απαραίτητη.

6.Επιμόρφωση πολιτών

Πρέπει να υπάρξει αλλαγή της νοοτροπίας των πολιτών όσον αφορά την ανέγερση αυθαίρετων κατασκευών. Πρέπει οι πολίτες να επιμορφώνονται για τις επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης στο περιβάλλον (μη αποχετευτικό δίκτυο κ.α) αλλά και ως προς τις πολεοδομικές επιπτώσεις των αυθαίρετων κατασκευών όπως για παράδειγμα κλείσιμο Κ.Χ. (δρόμων κ.α.) αλλά και για αισθητικούς λόγους όπως καταστροφής για παράδειγμα της αισθητικής αρμονίας των κτισμάτων (π.χ. κλείσιμο μπαλκονιών). Επίσης αν αυτά δεν μπορέσουν να τους ευαισθητοποιήσουν, θα πρέπει να αντιληφθούν ότι κάποιες μορφές αυθαιρεσίας μπορεί να έχουν και στατικές επιπτώσεις στα κτίρια όπως για παράδειγμα η δημιουργία επιπλέον ορόφων. Γενικά θα πρέπει να έχουν κατά νου την ανάπτυξη με βάση την αρχή της αειφορίας.

Β΄ Ειδικές προτάσεις για το νομό Μαγνησίας

Οι προτάσεις μου για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στο νομό έχουν ως εξής :

1. Αντιμετώπιση της ήδη υπάρχουσας αυθαίρετης δόμησης

Όπως αναλύθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο παρά τις νομικές ρυθμίσεις των νόμων για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και μετά την διαδικασία αυτή, όπως προκύπτει από τις αναλύσεις μας που προηγήθηκαν έχει αναπτυχθεί, τόσο περιιαστικά όσο και σε περιοχές απομακρυσμένες από τον αστικό ιστό ένα μεγάλο πλήθος αυθαιρέτων. Για τα αυθαίρετα που αναπτύχθηκαν στον περιιαστικό ιστό της πόλης του Βόλου, Ν. Ιωνίας και των άλλων κωμοπόλεων του νομού, το φαινόμενο μπορεί να αντιμετωπιστεί με την ταχεία ένταξη στο σχέδιο πόλης . Η ένταξη αυτών των περιοχών στο σχέδιο πόλης με τη δημιουργία των απαραίτητων υποδομών θα βελτιώσει και την ποιότητα ζωής των κατοίκων αυτών των περιοχών, αλλά και κυρίως η επέκταση του σχεδίου πόλης θα δώσει τη δυνατότητα στις πόλεις αυτές και τις κωμοπόλεις να αναπτυχθούν με καλύτερη ρυμοτομία και υποδομές. Η ανάπτυξη τους επίσης θα είναι ευνοϊκότερη προς το περιβάλλον.

2. Δημιουργία θεσμοθετημένων πολεοδομικών σχεδίων

Θα πρέπει να υπάρξουν οι αναγκαίες αλλαγές στα υπάρχοντα πολεοδομικά σχέδια με στόχευση και στην αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και θεσμοθέτηση πολεοδομικών σχεδίων σε δήμους που δεν έχει ήδη γίνει αυτό. Θα πρέπει να καθοριστούν επεκτάσεις πολεοδομικών σχεδίων και για περιιαστικές περιοχές που θα ενταχθούν στο σχέδιο πόλης. Ωστε να μην επαναλαμβάνεται το φαινόμενο της ασφυξίας των πόλεων που εμφανίζεται στις περιιαστικές περιοχές όπως για παράδειγμα στην πόλη του Βόλου.

3. Ειδικά χωροταξικά σχέδια

Τα ειδικά χωροταξικά σχέδια που έχουν γίνει με στόχευση στους τομείς τουρισμό, βιομηχανίας, ενέργειας θα πρέπει να συμπεριλάβουν στα μέτρα τους και ρυθμίσεις για την αυθαίρετη δόμηση. Αυτό πρέπει να γίνει ιδιαίτερα για περιοχές που το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης βρίσκεται σε ένταση όπως στις Β. Σποράδες καθώς και για περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές όπως για το Πήλιο. Όλα αυτά βέβαια τα ειδικά χωροταξικά πρέπει να εναρμονίζονται με τον Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο. Αυτά θα βοηθήσουν πέρα από την προστασία του περιβάλλοντος και στη σωστή αιφόρο ανάπτυξη του νομού. Ειδικότερα στον τομέα του τουρισμού που αποτελεί σημαντικό κεφάλαιο για τη Μαγνησία και κυρίως για το Πήλιο και τα νησιά των Β. Σποράδων θα περιορίσει την αυθαίρετη δόμηση σε σχετικές χρήσεις γης.

4. Καθορισμός χρήσεων γης

Να υπάρξουν σχέδια χρήσεων γης για αστικές αλλά κυρίως για τις περιαστικές περιοχές και την ύπαιθρο. Κυρίως τα σχέδια αυτά είναι απαραίτητα για περιοχές με έντονη αυθαίρετη δόμηση όπως Β. Σποράδες , Νέα Αγχιάλος καθώς και για ευαίσθητες περιβαλλοντικές περιοχές (δασικές εκτάσεις) στο Πήλιο. Τα σχέδια αυτά θα βοηθήσουν και για τον καλύτερο έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης καθώς θα είναι εμφανής οποιαδήποτε αυθαιρεσία αφορά τη χρήση(για παράδειγμα βιοτεχνία εντός περιοχής με άλλες χρήσεις). Επίσης το μέτρο αυτό θα σταματήσει την οικοπεδοποίηση σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές όπως στις δασικές εκτάσεις του Πηλίου.

6. Αναβάθμιση και αναδιοργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών του νομού.

Οι πολεοδομικές υπηρεσίες του νομού συμπεριλαμβανομένου και του δήμου του Βόλου και Νέας Ιωνίας χρειάζονται αναβάθμιση για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης που εμφανίζεται έντονο. Η αναβάθμιση αυτή θα

πρέπει να περιλαμβάνει : α) Αύξηση του προσωπικού. Το προσωπικό που σήμερα υπηρετεί στις πολεοδομικές υπηρεσίες του νομού είναι ανεπαρκές για να ελέγξει τις νεοαναγειρόμενες οικοδομές τόσο κατά την φάση της ανέγερσης τόσο και κατά την τελική φάση. Ο ελάχιστος αριθμός που υπηρετεί στις πολεοδομίες δεν είναι επαρκής ούτε καν για δειγματοληπτικό έλεγχο. Έτσι οι υπερβάσεις αδειών είναι πάρα πολλές ενώ ο έλεγχος στηρίζεται αποκλειστικά σε καταγγελίες πολιτών και είναι γνωστό βέβαια οι καταγγελίες αυτές στην ελληνική κοινωνία γίνονται μόνο όπου θίγεται ο καταγγέλλων. Ούτε λόγος βέβαια για αυτεπάγγελτο έλεγχο των εκτός σχεδίων η χωρίς έκδοση αδείας οικοδομών.

β) Μηχανοργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών. Οι σύγχρονες ηλεκτρονικές υπηρεσίες και η μηχανοργάνωση με τη βοήθεια και του GIS επιτρέπουν την παρακολούθηση τόσο της υπάρχουσας κατάστασης των αυθαιρέτων όσο και της μελλοντικής δόμησης.

γ) Να δημιουργηθούν νέες ή να μεταφερθούν πολεοδομικές υπηρεσίες στις περιοχές εκείνες που όπως είναι γνωστό εμφανίζουν εντονότερα το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Θα μπορούσε έτσι να δημιουργηθεί πολεοδομική υπηρεσία στο δήμο Ζαγοράς ή Μηλεών για τον έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης στους δήμους του Πηλίου, ενώ κρίνεται απαραίτητη η μεταφορά της πολεοδομικής υπηρεσίας από το δήμο Σκοπέλου στο δήμο Σκιάθου που εμφανίζει μεγαλύτερη ανάπτυξη και εντονότερο πρόβλημα αυθαίρετης δόμησης.

γ) Κεντρικός , κατά συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα, έλεγχος των πολεοδομικών υπηρεσιών του νομού από το σώμα επιθεωρητών δημόσιας διοίκησης για τον έλεγχο εφαρμογής των διατάξεων του νόμου.

7. Ένταξη των ελέγχων από τις πολεοδομίες

Όσον αφορά πιο συγκεκριμένα το νομό Μαγνησίας σε κάποιες περιοχές στις οποίες υπάρχει έξαρση του φαινομένου, Β. Σποράδες , Νέα Αγχίαλος , αναλογικά με άλλες θα πρέπει σίγουρα οι έλεγχοι να ενταθούν από τις αρμόδιες πολεοδομίες ώστε να προσπαθήσουν έτσι να αναστρέψουν ακόμη περισσότερο την κατάσταση που υπάρχει. Αν οι περιοχές αυτές δεν τύχουν ιδιαίτερης προσοχής καταλαβαίνουμε ότι τα αίτια που οδήγησαν στην έξαρση του φαινομένου θα ενυπάρχουν στις περιοχές (π.χ. τουριστικοί λόγοι) με αποτέλεσμα το φαινόμενο να συνεχίζεται διαρκώς.

8 . Αστυνόμευση δασικών εκτάσεων

Να υπάρξει αστυνόμευση από τα αρμόδια δασαρχεία ώστε να μην καταστρέφονται τα δάση από τις πυρκαγιές και να αποφευχθεί το φαινόμενο της οικοπεδοποίησης. Έτσι εκτός του ότι θα προστατευτεί το φυσικό περιβάλλον δεν θα έχουμε και την ανέγερση παράνομων κτισμάτων σε γη που δεν ήταν οικόπεδα. Μέχρι να δημιουργηθεί το εθνικό κτηματολόγιο θα πρέπει να ακολουθηθεί αυτό το μέτρο τουλάχιστον.

9.ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αλεξόπουλος Κ., Βασιλείου Φ., Δανελλίδης Θ.(1985), Εγκυκλοπαίδεια Υδρία, Εταιρεία Ελληνικών Εκδόσεων :Αθήνα

Αραβαντινός Δ, (1991) ‘Η αυθαίρετη δόμηση στη Θεσσαλονίκη κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες(1960 - 1990)’, Τεχνικά Χρονικά Α, τόμος 11, τεύχος 1, σελ 89-112

Βούλγαρης Α., Δάρας Α (1991) ‘Αυθαίρετη δόμηση’ Ενημερωτικό δελτίο Τ.Ε.Ε , τεύχος 1661, Αθήνα.: Τ.Ε.Ε.

Γετίμης Π. (1989), Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα’, Αθήνα: Οδυσσέας ΕΠΕ,

Γιαννακούρου Γ.(1999) ‘Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα’ στο Οικονόμου Δ.

Γκέσκου Ι. (2001).Διαχείριση Παράκτιου Χώρου: Γενική Θεώρηση – Ειδικά Θέματα Σημειώσεις Παραδόσεων, Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Δελμηήτρου,(2007) – Συνέντευξη στο γραφείο του στο τμήμα αυθαιρέτων, Πολεοδομία Βόλου

Λαχαρίδου Θ., Χασανίδου Δ.(2005). Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Η περίπτωση της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας στο Δήμο Καλλικράτειας Χαλκιδικής, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης , Βόλος

Λουκίσσας Φ., Παππάς Β., Δέφνερ Α., κ.α.(2000) στο Κοινοτικό Πρόγραμμα LIFE96ENV/GR/580, Πληροφόρηση και Συναίνεση: Προϋποθέσεις για την Αειφόρο Διαχείριση των Ακτών του Ν. Μαγνησίας., Χωροταξικός Σχεδιασμός Τουριστικής

Ανάπτυξης Νομού Μαγνησίας', Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

NAM (2004) Τμήμα Πολεοδομίας και Πολ/κών Εφαρμογών, Σχεδιασμός – Ανάπτυξη, Στατιστικά Στοιχεία, Βόλος

NAM (2004) Τμήμα Πληροφορικής NAM , Σχεδιασμός- Ανάπτυξη, Στατιστικά Στοιχεία, Βόλος

NAM (2008) Τμήμα Πληροφορικής NAM, Σχεδιασμός- Ανάπτυξη, Στατιστικά Στοιχεία, Βόλος

Νάτσιου Μ. (2002) Αυθαίρετη Δόμηση (Παραθεριστική Κατοικία): Η περίπτωση της Ραφήνας' Διπλωματική εργασία , Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης , Βόλος

Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ (1999) Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα στο : Οικονόμου Δ και Πετράκος Γ. (επιμ.)(1989) Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων, Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας - Gutenberg

Παπαγιάννης Θ. και Συνεργάτες (1984). Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), Φάση Α2: Αναγνώριση – Ανάλυση Περιοχής, Βόλος

Σκαρδέλη (2007) - Συνέντευξη στο γραφείο του στο τμήμα αυθαιρέτων

Σκουρή Β., Τάχος Α. (1991) Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, Θεσσαλονίκη: Σακκούλα.

Σπυρόπουλος (2007) - Συνέντευξη στο γραφείο του στο τμήμα αυθαιρέτων, Πολεοδομία Αλμυρού

Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Π.Σ. Βόλου(2006), Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος

Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών (2008), στατιστικά στοιχεία, Αλμυρός

Τύρον,(2007) - Συνέντευξη στο γραφείο του στο τμήμα αυθαιρέτων ,Πολεοδομία Ν. Ιωνίας

ΥΠΕΧΩΔΕ (1997), Χωροταξικό σχέδιο Περιφέρειας Θεσσαλίας – Τρίτη φάση , Αθήνα

ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ (1997) Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα. Α' Φάση, Αθήνα

Χαστάογλου Β.(2007) Βόλος το Πορτραίτο της Πόλης, από το 19^ο αιώνα έως σήμερα, Βόλος : εκδόσεις Βόλος

Χριστοφιλόπουλος Δ. (1980). Η Πολεοδομική Νομοθεσία Όπως Ισχύει Σήμερα, Αθήνα : Σακκούλα.

Χριστοφιλόπουλος Δ. (1988) Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός(N.1577/85 όπως Τροποποιήθηκε με το Ν 1772/88), Αθήνα: Σακκούλα

Χριστοφιλόπουλος Δ.Γ.,(1999) Το Δίκαιο της Δόμησης . Τόμος Β'. Αυθαίρετη δόμηση. Νομιμοποίηση – Κατεδάφιση. Ν. 1337/83 και Π.Δ. 267/98' Αθήνα: Εκδόσεις Σακκούλα.

www.minenv.gr (ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενικό χωροταξικό πλαίσιο),(2008)

Νομοθεσία

Ν.Δ. της 17/7/1923 ‘Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικιών του Κράτους και Οικοδομής αυτών’

Π.Δ. της 18/3/1926 ‘Περί Αυθαίρετων Κατασκευών και Διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών’

Α.Ν. 410/68 ‘Περί Αυθαίρετων Οικοδομικών Κατασκευών’

Β.Δ.758/68 ‘Περί Καθορισμού του Τρόπου βεβαιώσεως και εισπράξεως της κατά το άρθρο 2 του Α.Ν. 410/68 εισφοράς ως και του χρόνου καταβολής ταύτης’.

Ν.Δ. της 8/73 ‘Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού’

Ν.Δ. 349/74 ‘Περί Κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρόμενων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντας’

Ν. 651/77 ‘Περί Καταργήσεως του Ν.Δ. 349/74, Τροποποιήσεως των περί Αυθαιρέτων Οικοδομικών Κατασκευών, Διατάξεων και Ρυθμίσεων Συναφών Θεμάτων’

Ν. 720/77 ‘Περί Εξαιρέσεως από της Κατεδαφίσεως Αυθαιρέτων Κτισμάτων Επιβολής Ειδικών Τελών επί Οικοδομικών Εργασιών Εκτελουμένων Κατά τις Διατάξεις του Άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/73 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/68 και Ρυθμίσεως Ετέρων Πολεοδομικών Θεμάτων’

Ν. 1337/83 ‘Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και Σχετικές Ρυθμίσεις’

Π.Δ. της 5-12/7/83 ‘Διαδικασία Χαρακτηρισμού και Κατεδάφιση Νέων Αυθαιρέτων Κατασκευών και Ρύθμιση Συναφών Θεμάτων’

Π.Δ. 3/9/83 ‘Τρόπος και Διαδικασία Εκτίμησης της Αξίας των Αυθαιρέτων Κατασκευών και Καθορισμός του Ύψους των Προστίμων Αυτών’

Π.Δ. 8/9/83 ‘Προσδιορισμός της Ειδικής Εισφοράς Αυθαιρέτου και Σχετικές Διαδικασίες’

Ν. 512/85 ‘ Τροποποιήσεις και Συμπλήρωση Πολεοδομικών Διατάξεων

Γ.Ο.Κ. 1577/85

Υπουργική Απόφαση 23186/3626 της 15-31/4/85 ‘Εξειδίκευση Κοινωνικών Λόγων για Άδεια Αποπερατώσεως Αυθαιρέτων κτισμάτων’

1772 /88 ‘ Τροποποίηση των Διατάξεων του Ν.1577/85’

Ν. 2052/92 ‘Μέτρα για την Αντιμετώπιση του Νέφους και Πολεοδομικές Ρυθμίσεις’

Ν. 2242/94 ‘ Πολεοδόμηση Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου , Προστασία του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος και Άλλες Διατάξεις’

Ν. 2508/97 ‘ Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών και άλλες Διατάξεις’

Π.Δ. 267/98 ‘ Διαδικασία Χαρακτηρισμού και Κατεδάφισης Νέων Αυθαιρέτων Κατασκευών, Τρόπος Εκτίμησης της Αξίας και Καθορισμός του Ύψους των προστίμων αυτών’

Ν. 3212/03 ‘Άδεια Δόμησης , Πολεοδομικές και Άλλες Διατάξεις Θεμάτων Αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων’

10. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ Π.Ο.Λ./Κ.Ω.Ν ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΠΛΗΘΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
 ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΧΡΗΣΗ

<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
----- έτος 1983 -----	
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	14
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	2
Σύνολο	16
----- έτος 1984 -----	
ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	5
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	9
ΠΕΡΙΦΡΑΣΗ	3
ΣΤΕΓΗ	2
ΤΟΙΧΟΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΑΣ	1
Σύνολο	23
----- έτος 1985 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	2
ΛΥΟΜΕΝΟ	1
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	1
ΣΤΕΓΗ	1
Σύνολο	6
----- έτος 1986 -----	
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	3
ΛΥΟΜΕΝΟ	2
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	7
ΠΕΖΟΓΕΦΥΡΑ	1
Σύνολο	13
----- έτος 1987 -----	
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	2
ΛΥΟΜΕΝΟ	9
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	3
ΠΕΡΙΦΡΑΣΗ	3
ΣΤΕΓΗ	1
Σύνολο	19

<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
----- έτος 1988 -----	
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	6
ΛΥΟΜΕΝΟ	9
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	6
ΤΟΙΧΟΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	2
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΑΣ	1
Σύνολο	24
----- έτος 1989 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	2
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	5
ΛΥΟΜΕΝΟ	3
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	18
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΑΣ	1
Σύνολο	29
----- έτος 1990 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	8
ΛΥΟΜΕΝΟ	1
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	14
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	1
ΣΤΕΓΗ	3
Σύνολο	28
----- έτος 1991 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	2
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	8
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΟΥ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	10
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	23
ΣΤΕΓΗ	1
Σύνολο	46
----- έτος 1992 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	1
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	4
ΛΥΟΜΕΝΟ	9
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	8
Σύνολο	23
----- έτος 1993 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	6
ΛΥΟΜΕΝΟ	6
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	16
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	2

<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
Σύνολο	31
----- έτος 1994 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	1
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	5
ΕΠΙΣΚΕΥΗ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	6
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	15
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	2
ΣΤΕΓΗ	2
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΑΣ	2
Σύνολο	35
----- έτος 1995 -----	
	1
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	3
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	6
ΕΠΙΣΚΕΥΗ	1
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΖΟΥΛΑΣ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	6
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	16
ΠΑΡΑΓΚΑ	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	4
ΣΤΕΓΗ	2
Σύνολο	42
----- έτος 1996 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	4
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	15
ΛΥΟΜΕΝΟ	5
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	31
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	7
ΣΤΕΓΗ	1
ΤΟΙΧΟΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΑΣ	2
Σύνολο	66
----- έτος 1997 -----	
	1
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	5
ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ	1
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	20
ΕΠΙΣΚΕΥΗ	4
ΛΥΟΜΕΝΟ	4
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	28
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	8

<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
ΣΤΕΓΗ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΑΣ	3
Σύνολο	76
----- έτος 1998 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	9
ΕΠΙΣΚΕΥΗ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	1
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	11
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	7
Σύνολο	31
----- έτος 1999 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	3
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	10
ΚΕΡΑΙΑ ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	3
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	8
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	3
ΣΤΕΓΗ	1
Σύνολο	30
----- έτος 2000 -----	
ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΗΣ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	8
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΟΣ	1
ΕΠΙΣΚΕΥΗ	2
ΙΣΤΟΣ ΚΕΡΑΙΑΣ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	2
ΟΙΚΟΔΟΜΗ	10
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	3
ΣΤΕΓΗ	2
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΑΣ	2
Σύνολο	32
----- έτος 2001 -----	
ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ	1
ΓΚΑΡΑΖ	1
ΔΙΟΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ	2
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	2
ΚΙΟΣΚΙ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	2
ΜΠΑΖΩΜΑ-ΞΕΡΟΛΙΘΙΑ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ	1
ΣΙΔΗΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	1
ΤΟΙΧΕΙΟ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ-ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΟ-ΒΟΘΡΟΣ	1

<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
ΤΟΙΧΟΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΑΣ	1
Σύνολο	15
----- έτος 2002 -----	
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	2
ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΑΠΟΡΡΟΦΗΤΙΚΟΣ ΒΟΘΡΟΣ	1
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ ΜΕ ΑΝΑΜΟΝΕΣ ΣΙΔΗΡΟΥ	1
ΔΥΟ ΛΥΟΜΕΝΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ	1
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ -ΕΚΣΚΑΦΕΣ-ΞΥΛΟΥΠΟΙ	1
ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	1
ΚΙΟΣΚΙ	1
ΚΟΝΤΕΙΝΕΡΣ ΚΑΙ ΚΕΡΑΙΕΣ ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ	1
ΚΤΙΣΜΑ	1
ΚΤΙΣΜΑ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΕΡΑΙΑΣ ΤΗΛΕΟΠΤ.ΑΝΑΜΕΤΑΔ	1
ΚΤΙΣΜΑ ΚΑΙ ΛΥΟΜΕΝΟ	1
ΚΤΙΣΜΑ ΜΕ ΚΟΛΩΝΕΣ ΚΑΙ ΠΛΑΚΑ	1
ΚΤΙΣΜΑ ΜΕ ΤΟΥΒΛΑ ΧΩΡΙΣ ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ	1
ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ	1
ΞΥΛΙΝΟ ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	2
ΠΙΝΑΚΑΤΕΣ	1
ΠΛΑΚΑ ΑΠΟ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΤΟΙΧΟ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ	1
ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	1
ΤΟΙΧΕΙΟ ΜΕ ΠΕΤΡΕΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ 262/2001 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ 755/91 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΙΧΟΙ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΚΑΘ'ΥΨΟΣ ΤΗΣ ΥΠ'ΑΡ.376/95 ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ	1
ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	1
Σύνολο	29
----- έτος 2003 -----	
ΑΠΟΘΗΚΗ	1
ΒΑΣΗ ΜΠΕΤΟΝ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΚΑΜΙΝΑΔΑ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΚΙΟΣΚΙΑ	1
ΕΞΩΣΤΗΣ ΣΕ ΠΡΟΒΟΛΟ	1
ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΠΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΝΕΑΣ	1
ΚΙΟΣΚΙ	1
ΚΙΟΣΚΙΑ-ΑΠΟΘΗΚΕΣ-ΑΛΛΑΓΗ ΟΨΕΩΝ	1
ΚΤΙΣΜΑΤΑ	1
ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	4
ΛΥΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΚΕΡΑΙΑ	1
ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΗ	2
ΞΥΛΙΝΟ ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ	1

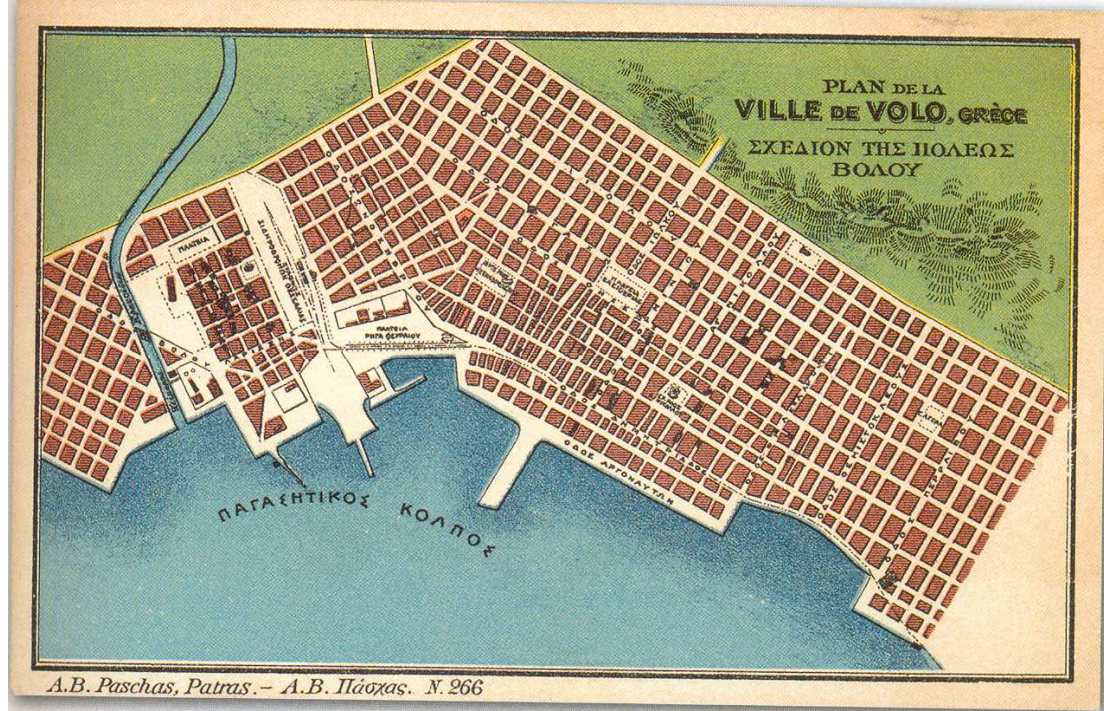
<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
ΠΑΡΑΓΚΑ	1
ΠΑΡΑΓΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ ΚΑΙ ΚΙΟΣΚΙ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΟΡΟΦΟΥ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΙ ΚΙΟΣΚΙ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ-ΚΙΟΣΚΙΑ	1
ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ	1
ΤΟΙΧΕΙΟ ΜΕ ΤΣΙΜΕΝΤΟΛΙΘΟΥΣ	1
ΤΟΧΟΥ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ 106/97 ΚΑΙ 107/97 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ 587/87 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ 65/99 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΟΣΤΕΓΟ	1
Σύνολο	33
----- έτος 2004 -----	
ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ	1
ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ ΣΟΒΑΤΙΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΣΘΗΚΗ Κ.Λ.	1
ΑΠΟΘΗΚΗ	2
ΓΚΑΡΑΖ	2
ΔΙΟΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ	1
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ	1
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	1
ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ	1
ΚΤΙΣΜΑ	3
ΛΥΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΕΓΟ	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	1
ΠΡΟΣΗΚΗ ΣΤΟΝ ΟΡΟΦΟ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 357/03 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 357/90 ΚΑΙ 704/73 ΑΔΕΙΩΝ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 584/01 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 740/03 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ 489/98 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΗΣ 505/86 ΑΔΕΙΑΣ	1
Σύνολο	23
----- έτος 2005 -----	
	28
ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1
W.C	1
ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ- ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ-ΒΟΘΡΟΣ	1
ΑΠΟΘΗΚΗ	2
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΚΙΟΣΚΙΑ	1
ΔΙΟΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ	1
ΕΞΩΣΤΗΣ ΣΕ ΠΡΟΒΟΛΟ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤ.ΧΩΡΟΣ	1
ΚΙΟΣΚΙ	2

<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
ΚΙΟΣΚΙΑ	1
ΚΤΙΣΜΑ	2
ΛΥΟΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΑΠΟ ΟΠΛΙΜΕΝΙ ΣΚΥΡΟΔ	1
ΜΑΝΤΡΙ	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	4
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ ΚΑΙ ΛΥΟΜΕΝΟ	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ-ΒΟΗΘΗΤ.ΧΩΡΟΣ-ΔΕΞΑΜΕΝΗ	1
ΠΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΗ ΟΙΚΙΑ	1
ΠΡΟΣΗΚΗ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ	2
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΙ ΚΙΟΣΚΙΑ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΕ ΥΠΑΡΧ.ΠΑΛΑΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	1
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 167/03 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 194/03 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 349/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 358/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 363/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 38/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 385/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 388/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 39/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 400/01 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 437/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 469/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 477/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 52/04 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 400/95 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΗΣ 1554/83 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΗΣ 232/96 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΟΣΤΕΓΟ	1
Σύνολο	76
----- έτος 2006 -----	
	45
ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ ΥΠΟΓΕΙΟ ΣΕ ΙΣΟΓΕΙΟ	1
ΑΛΛΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΟΡΟΦΟΥ	1
ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΗ	1
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	1
ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΕΓΑ	1
ΑΠΟΘΗΚΕΣ-ΜΑΝΤΡΙΑ	1
ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	1
ΑΠΟΘΗΚΗ	3
ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΠΑΛΑΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ	1
ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	1
ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	1
ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΣ ΕΞΩΣΤΗΣ	1

<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΑΘΜΟΥ ΚΙΝΗΤ.ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ	1
ΕΛΑΙΟΤΡΙΒΕΙΟ	1
ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΠΑΛΑΙΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	1
ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	2
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	1
ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΚΑΛΝΤΕΡΙΜΙΟΥ	1
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	1
ΚΑΤΟΙΚΙΑ - ΥΠΟΓΕΙΟ	1
ΚΙΟΣΚΙ	1
ΚΤΙΣΜΑ	3
ΚΤΙΣΜΑ ΚΑΙ ΤΟΙΧΟΣ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	1
ΛΥΟΜΕΝΟΣ ΟΙΚΙΣΚΟΣ	1
ΜΑΝΤΡΙ	2
ΜΑΝΤΡΙΑ	1
ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	1
ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΗΣ	1
ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	1
ΞΥΛΙΝΟ ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ	1
ΠΕΡΙΤΟΙΧΙΣΗ ΕΚΤΟΣ Ο.Τ.	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	2
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΗ	1
ΠΕΤΡΙΝΟΣ ΤΟΙΧΟΣ	1
ΠΡΟΣΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΕ ΥΠΑΡΧ. ΠΑΛΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΚΙΟΣΚΙ	1
ΣΤΑΘΜΟΣ ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ	1
ΤΟΙΧΕΙΑ -ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ-ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ	1
ΤΟΙΧΕΙΟ	1
ΤΟΙΧΕΙΟ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ Κ' ΣΚΑΛΟΠΑΤΙΩΝ	1
ΤΟΙΧΕΙΟΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ-ΑΠΟΘΗΚΗ-ΠΑΡ.ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ	1
ΤΟΙΧΟΙ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	1
ΤΟΙΧΟΙ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	1
ΤΟΙΧΟΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 236/87 ΚΑΙ 127/98 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 500/02 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΟΣΤΕΓΟ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ	1
ΥΠΟΣΤΕΓΟ ΜΕ ΞΥΛΙΝΕΣ ΚΟΛΩΝΕΣ ΚΑΙ ΕΛΕΝΙΤ	1
Σύνολο	105
----- έτος 2007 -----	
	37
ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ	1
ΑΝΟΙΧΤΟ ΚΙΟΣΚΙ-ΜΠΑΡ	1
ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΚΙΟΣΚΙ	1
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΚΤΙΣΜΑ	1

<i>Χρήση</i>	<i>Πλήθος</i>
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	1
ΔΕΞΑΜΕΝΗ	1
ΔΙΑΠΛΑΤΥΝΣΗ-ΤΣΙΜΕΝΟΣΤΡΩΣΗ-ΤΟΙΧΕΙΟ	1
ΕΚΣΚΑΦΗ ΚΑΙ ΚΑΛΥΨΗ ΦΡΕΑΤΙΟΥ	1
ΕΞΩΣΤΗΣ	1
ΕΠΙΧΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	1
ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΤΙΣΜΑ	1
ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΚΑΛΝΤΕΡΙΜΙΟΥ	1
ΚΙΟΣΚΙ	2
ΚΙΟΣΚΙ ΚΑΙ ΑΝΟΙΧΤΟ ΜΠΑΡ	1
ΚΤΙΣΜΑ	2
ΚΤΙΣΜΑΤΑ	2
ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ	1
ΛΥΟΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	1
ΛΥΟΜΕΝΟ	1
ΜΟΝΟΠΑΤΙ	1
ΜΠΑΛΚΟΝΟΠΟΡΤΑ ΚΑΙ ΚΑΓΚΕΛΑ	1
ΜΠΑΡ	1
ΜΠΑΡ ΚΑΙ ΚΟΝΤΕΙΝΕΡ	1
ΞΥΛΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	1
ΞΥΛΙΝΗ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	1
ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ	1
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	2
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΗ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΙ ΚΟΛΩΝΕΣ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΟΡΟΦΟΥ	2
ΠΡΟΣΘΗΚΗ-ΑΠΟΘΗΚΗ-ΤΟΙΧΕΙΑ	1
ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	1
ΣΤΕΓΗ	1
ΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	1
ΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΡΑΜΠΕΣ	1
ΤΟΙΧΕΙΑ-ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΥΨΟΥΣ-ΠΛΑΚΑ ΟΠΛΙΣΜ.ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	1
ΤΟΙΧΕΙΟ	2
ΤΟΙΧΟΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ	1
ΤΡΟΧΟΣΠΙΤΟ	1
ΤΣΙΜΕΝΟΣΤΡΩΣΗ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟΥ ΔΡΟΜΟΥ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 229/03 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 420/88 ΑΔΕΙΑΣ	2
ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΗΣ 51/85 ΑΔΕΙΑΣ	1
ΥΠΟΣΤΕΓΟ	1
Σύνολο	89
Γενικό σύνολο	940

Το ρυμοτομικό σχέδιο πόλη , 1904



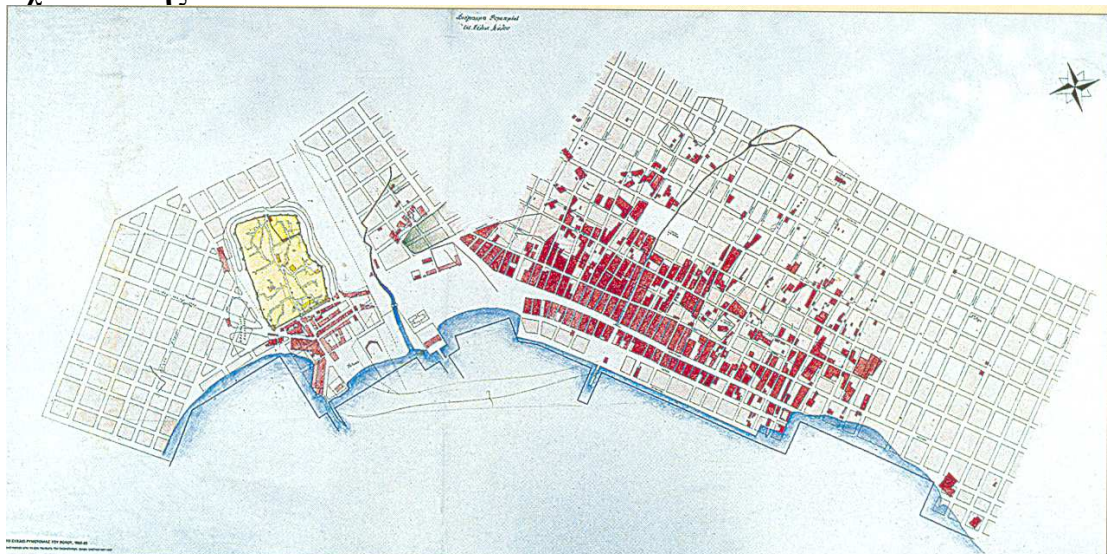
Πηγή: Βόλος , το πορτραίτο της πόλης



Ο Βόλος σε αεροφωτογραφία του γαλλικού στρατού το 1917 - CAA Aeronautique, Service Photographique (συλλογή οικ. Λ. Δερσβότι)

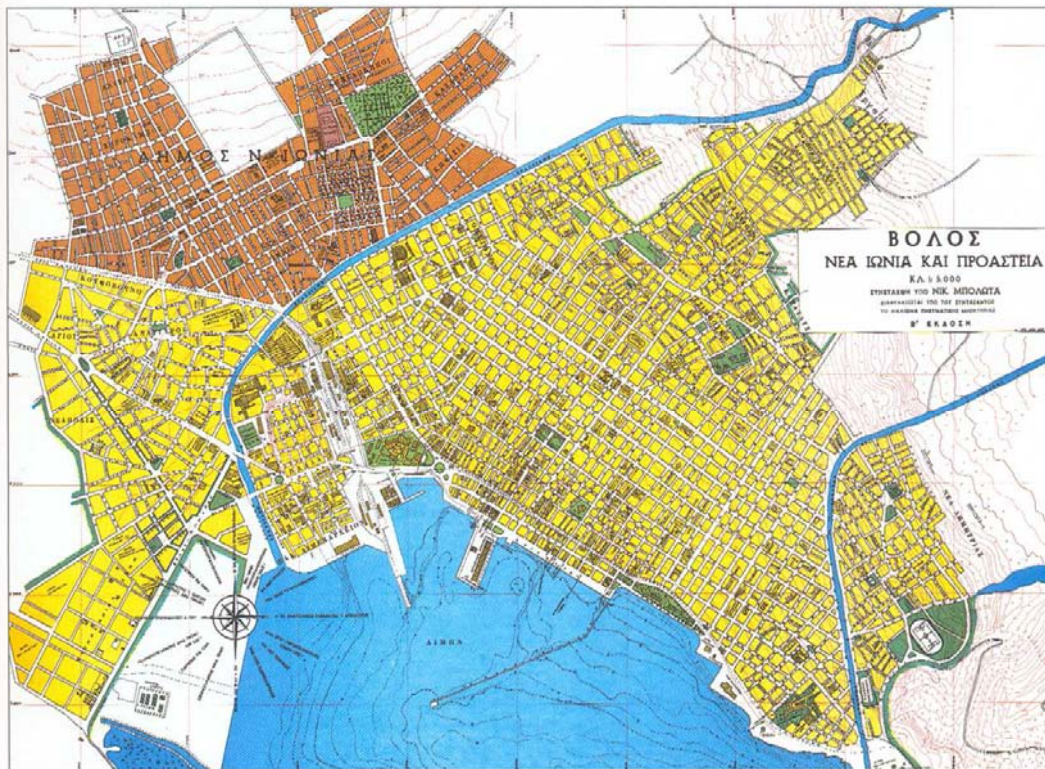
Πηγή: Βόλος , το πορτραίτο της πόλης

Σχέδιο πόλης 1882-1883



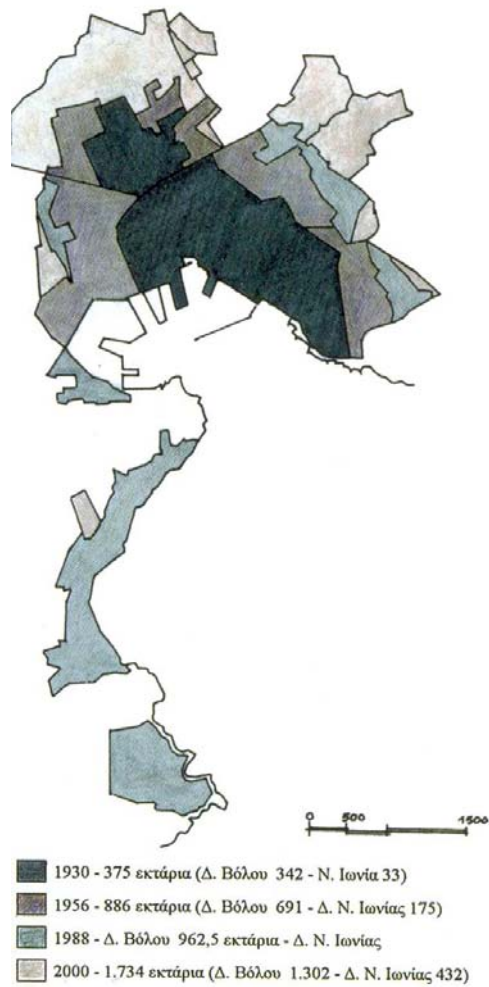
Πηγή: Βόλος , το πορτραίτο της πόλης

Εγκεκριμένο σχέδιο επεκτάσεων του 1956 για τους δήμους Βόλου – Ν. Ιωνίας



125

Πηγή :Βόλος , το πορτραίτο της πόλης

Διαδοχικές επεκτάσεις του Π.Σ. Βόλου (1930-2000)

Πηγή :Βόλος , το πορτραίτο της πόλης

Περιοχή αυθαιρέτων : Δυτική Θεσσαλονίκη



Πηγή: ίδια επεξεργασία

Αυθαίρετο κiosk στην παραλία Κάτω Γατζέας



Πηγή: ίδια επεξεργασία

Αυθαίρετο κτίσμα στον αιγιαλό, Σουτραλί Αγριάς



Πηγή: ίδια επεξεργασία

Καταπάτηση αιγιαλού στην παραλία Αλυκών



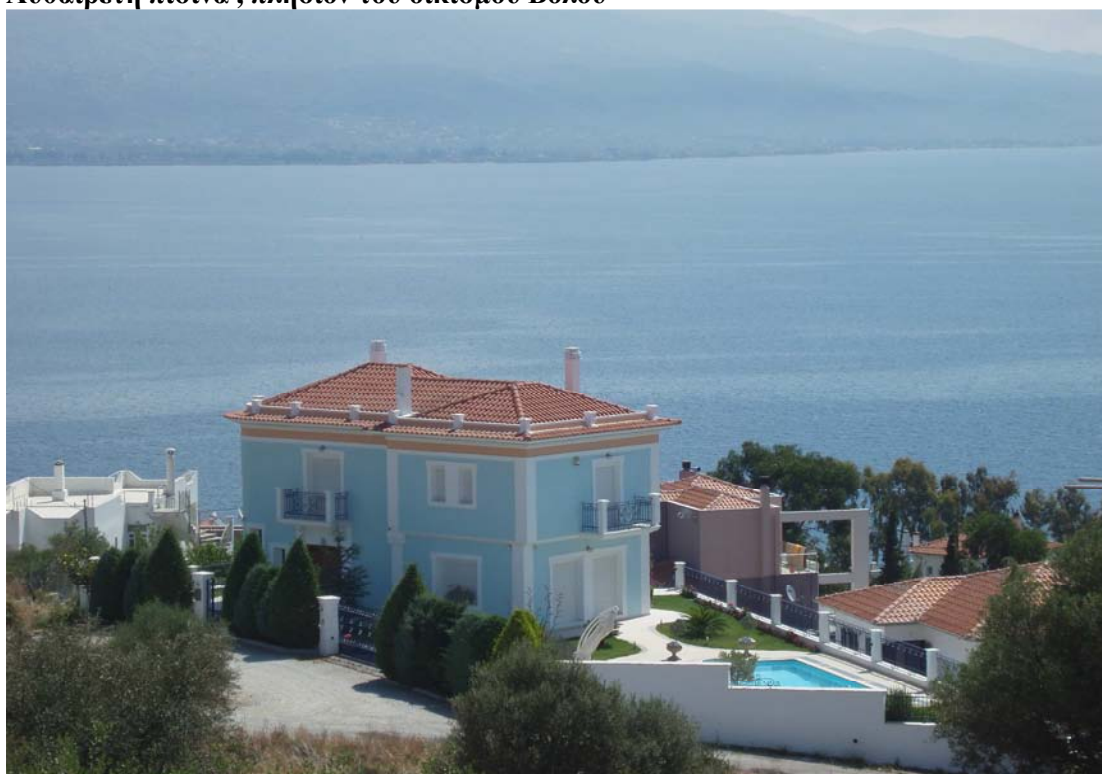
Πηγή: ίδια επεξεργασία

Εμφανής υπέρβαση του ύψους οικοδομών στο Σωρό (νόμιμο ύψος 7,5μ)



Πηγή: ίδια επεξεργασία

Αυθαίρετη πισίνα , πλησίον του οικισμού Βόλου



Πηγή: ίδια επεξεργασία

