

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



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:
Η περίπτωση της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας
στο Δήμο Καλλικράτειας Χαλκιδικής**

ΕΚΠΟΝΗΤΡΙΕΣ: Λαχταρίδου Θεοπούλα
Χασανίδου Δήμητρα

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Λαλένης Κωνσταντίνος



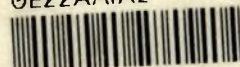
Βόλος, Φεβρουάριος 2005



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»

Αριθ. Εισ.: 3549/1
Ημερ. Εισ.: 22-06-2005
Δωρεά: Συγγραφείς
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ - ΜΧΠΠΑ
2005
ΛΑΧ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000074666

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



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
Η περίπτωση της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας
στο Δήμο Καλλικράτειας Χαλκιδικής

ΕΚΠΟΝΗΤΡΙΕΣ: Λαχταρίδου Θεοπούλα
Χασανίδου Δήμητρα

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Λαλένης Κωνσταντίνος



Βόλος, Φεβρουάριος 2005

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



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:

**Η περίπτωση της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας
στο Δήμο Καλλικράτειας Χαλκιδικής**

ΕΚΠΟΝΗΤΡΙΕΣ: Λαχταρίδου Θεοπούλα
Χασανίδου Δήμητρα

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Λαλένης Κωνσταντίνος



Βόλος, Φεβρουάριος 2005

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας, είχαμε τη συμπαράσταση και βοήθεια ορισμένων ανθρώπων, τους οποίους θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε.

Αρχικά, την κα Γιαννετάκη Γεωργία, η οποία είναι υπεύθυνη στο πολεοδομικό γραφείο του δήμου Καλλικράτειας, για την παραχώρηση του αντιτύπου του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου και γενικότερα όλων των στοιχείων που είχε στη διάθεσή της και αφορούν στο θέμα.

Τους μηχανικούς της πολεοδομίας των Ν.Μουδανιών, την κα Καραολάνη Τούλα και τον κ.Καραγιαννίό Άρη, που διευκόλυναν την πρόσβασή μας στο αρχείο με τους φακέλους των αυθαιρέτων. Ακόμη θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων που συναντήσαμε στην πολεοδομία και μας αφιέρωσαν λίγο από το χρόνο τους στις συνεντεύξεις που τους πήραμε.

Φυσικά, δε θα πρέπει να παραλείψουμε και τον επιβλέποντα καθηγητή μας κ.Λαλένη Κωνσταντίνο που μέσω της σωστής του καθοδήγησης μας βοήθησε να ολοκληρώσουμε αυτή την εργασία αλλά και τους διορθωτές καθηγητές κ.Κουσιδώνη Χρήστο και κ.Σερράο Κωσταντίνο.

Τέλος, τις οικογένειές και τους φίλους μας για την αμέριστη συμπαράσταση και κατανόηση όλους αυτούς τους μήνες που ασχοληθήκαμε με τη διπλωματική μας εργασία.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ 9	
1.1. Εννοιολογικοί προσδιορισμοί.....	9
1.1.1. Η έννοια της κατασκευής	9
1.1.2. Η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής	9
1.2. Εμφάνιση και ιστορική εξέλιξη του φαινομένου.....	10
1.3. Το κύκλωμα της αυθαίρετης δόμησης.....	13
1.4. Εντοπισμός αυθαίρετου κτίσματος από την πολιτεία.....	14
1.5. Περιγραφή των μορφών της αυθαίρετης δόμησης	16
1.6. Αυθαίρετη κατασκευή	17
1.6.1. Ποιότητα κατασκευής.....	17
1.6.2. Χρήση	18
1.6.3. Αριθμός ορόφων και επιφάνεια	19
1.6.4. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της αυθαίρετης κατασκευής.....	20
1.7. Συνθήκες διαβίωσης στα αυθαίρετα κτίσματα και σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΑΛΑΝ ΣΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	23
2.1. Εσωτερική μετανάστευση.....	23
2.2. Έλλειψη εναλλακτικών λύσεων για την απόκτηση φθηνής κατοικίας.....	24
2.3. Εκτός σχεδίου δόμηση.....	25
2.4. Οικονομική σημασία της γης – γαιοπρόσοδος	26
2.5. Υπερεκτίμηση της αστικής γης και κυκλώματα κερδοσκοπίας	28
2.5. Ειδικοί παράγοντες για τη δημιουργία αυθαίρετης δόμησης παραθεριστικής κατοικίας.....	29
2.6. Η στάση της πολιτείας	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	34
3.1. Δυσμενείς επιπτώσεις	34
3.1.1. Οικονομικές επιπτώσεις.....	34
3.1.2. Κοινωνικές επιπτώσεις	35
3.1.3. Πολεοδομικές επιπτώσεις	37

3.1.4. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις	38
3.2. Θετικά αποτελέσματα από την αυθαίρετη δόμηση	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ Η ΚΡΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	40
4.1. Το θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση	40
4.1.1. Περίοδος 1923-1940	40
4.1.2. Περίοδος 1945-1969	42
4.1.3. Περίοδος 1970-1980	43
4.1.4. Περίοδος 1980-1990	46
4.1.5. Περίοδος 1990-1993	51
4.1.6. Περίοδος 1994-2003	52
4.2. Το θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση σε ειδικές περιοχές.....	56
4.2.1. Για τον αιγιαλό και την παραλία	56
4.2.2. Για τις δασικές εκτάσεις και τις προστατευόμενες περιοχές.....	57
4.3. Η κρατική στεγαστική πολιτική.....	58
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο: Ο ΝΕΟΣ ΝΟΜΟΣ 3212/2003.....	61
5.1. Άδεια δόμησης.....	61
5.2. Αυθαίρετη δόμηση.....	63
5.3. Δόμηση σε γήπεδα εκτός σχεδίου.....	65
5.4. Παρατηρήσεις και κριτική του νέου νόμου	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	69
6.1. Γενικά	69
6.2. Ινδία	70
6.3. Βιετνάμ	73
6.4. Ισραήλ.....	75
6.5. Περού.....	75
6.6. Βραζιλία.....	77
6.7. Ζάμπια.....	80
6.8. Ν.Αφρική	82
6.9. Ιταλία	83
6.10. Συμπεράσματα-Σύγκριση με την Ελλάδα.....	84
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	87

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο: ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΕΙΑΣ	90
8.1. Γεωγραφική και Διοικητική θέση.....	90
8.2. Ιστορική εξέλιξη	91
8.3. Έκταση και πληθυσμιακή εξέλιξη.....	93
8.4. Παραγωγικές δραστηριότητες	95
8.4.1. Πρωτογενής τομέας	95
8.4.2. Δευτερογενής τομέας.....	96
8.4.3. Τριτογενής τομέας	96
8.4.4. Απασχόληση	99
8.5. Πολεοδομική πραγματικότητα του Δήμου	100
8.5.1. Η ρυμοτομία των οικισμών του Δήμου και οι όροι δόμησης τους.....	101
8.5.2. Χρήσεις γης	102
8.6. Κατοικίες νόμιμης δόμησης.....	102
8.7. Αξίες γης.....	103
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9^ο: Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	105
9.1. Χαρακτηριστικά της περιοχής	105
9.2. Ιστορική εξέλιξη	107
9.2.1 Περίοδος 1960- 1977.....	107
9.2.2. Περίοδος 1978 –1983	108
9.2.3. Περίοδος 1984 έως σήμερα	109
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10^ο: ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ	111
10.1. Εισαγωγή	111
10.2. Μέθοδος δειγματοληψίας για την περίοδο 1984-2003	111
10.2.1. Περίοδος κατασκευής.....	112
10.2.2. Συγκεντρώσεις αυθαίρετων κτισμάτων	114
10.2.3. Χρήση και περιγραφή των κτισμάτων.....	114
10.2.4. Μέγεθος και όροφοι κατοικίας	117
10.2.5. Είδος αυθαιρεσίας.....	119
10.3 Αναλυτική περιγραφή της περιόδου 2000-2004.....	120
10.3.1. Έτος κατασκευής κτισμάτων	121
10.3.2. Συγκέντρωση αυθαίρετων κτισμάτων	122

10.3.3. Χρήση κτίσματος.....	123
10.3.4. Μέγεθος και όροφοι κατοικιών	125
10.3.5. Είδος αυθαιρεσίας.....	126
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11^ο : ΑΠΟΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΤΗΣ	
ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΑΜΕΣΑ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΥΣ	128
11.1. Εισαγωγή	128
11.2. Λόγοι δημιουργίας των αυθαιρέτων	128
11.3. Προβλήματα που δημιουργήθηκαν εξαιτίας της αυθαίρετης δόμησης.....	131
11.4. «Παράλογα» φαινόμενα που έχουν παρατηρηθεί στην περιοχή	133
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12^ο: ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ	135
12.1. Ζ.Ο.Ε.....	135
12.2. Σ.Χ.Α.Π.	139
12.3. Πολεοδομικές μελέτες	140
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13^ο: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	145
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	149
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	159

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Πίνακας 8.3.α.: Έκταση και πληθυσμός των δ.δ.	93
Καλλικράτειας	93
Πίνακας 8.3.β.: Εξέλιξη πληθυσμού.....	94
Πίνακας 8.4.1.: Συνολική καλλιεργούμενη έκταση ανά δ.δ.	96
Πίνακας 8.4.3.: Ξενοδοχειακές μονάδες ανά κατηγορία	98
Πίνακας 8.3.4.: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός και μη ανά δ.δ.	99
Πίνακας 8.5.1.: Όροι δόμησης ανά οικισμό	102
Πίνακας 8.6.: Διαχρονική ποσοστιαία μεταβολή της οικοδομικής δραστηριότητας στην εντός σχεδίου περιοχή.....	102
Πίνακας 9.2.1.: Αριθμός αυθαιρέτων που νομιμοποιήθηκαν από το Ν.720/77	108
Πίνακας 9.2.2.: Αριθμός αυθαιρέτων που νομιμοποιήθηκαν από το Ν.1337/83	109
Πίνακας 10.2.1.: Διαχρονική εξέλιξη της αυθαίρετης οικοδομικής δραστηριότητας την περίοδο 1984-2003	112
Πίνακας 10.2.4: Εμβαδόν κτισμάτων ανά οικισμό.....	117
Πίνακας 10.3.: Αριθμός καταγγελιών και οικοδομικών αδειών (2000-2004).....	121

Πίνακας 10.3.1.: Αριθμός κτισμάτων ανά έτος κατασκευής και οικισμό	122
Πίνακας 10.3.4.: Αριθμός κατοικιών ανά εμβαδόν και οικισμό (2000-2004).....	125
Πίνακας 12.1.: Επιτρεπόμενες χρήσεις ανά περιοχές.....	137
Διάγραμμα 10.2.1: Διαχρονική εξέλιξη της αυθαίρετης οικοδομικής δραστηριότητας	113
Διάγραμμα 10.2.2.:Ποσοστιαίες συγκεντρώσεις αυθαίρετων κτισμάτων ανά οικισμό	114
Διάγραμμα 10.2.3.: Ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων	115
Διάγραμμα 10.2.4.α.:Ποσοστιαία κατανομή του εμβαδού των κτισμάτων στο Δήμο .	117
Διάγραμμα 10.2.4.β.: Ποσοστιαία κατανομή των ορόφων στο Δήμο	119
Διάγραμμα 10.2.5.: Ποσοστιαία κατανομή του είδους της αυθαιρεσίας στο Δήμο	120
Διάγραμμα 10.3.: Ποσοστιαία κατανομή των καταγγελιών και των οικ. αδειών στο Δήμο.....	121
Διάγραμμα 10.3.1.: Διαχρονική εξέλιξη της αυθαίρετης οικοδομικής δραστηριότητας	122
Διάγραμμα 10.3.3.: Σύγκριση, μεταξύ των δύο περιόδων, του ποσοστού συγκέντρωσης κτισμάτων στο Δήμο.....	124
Διάγραμμα 10.3.4.: Σύγκριση, μεταξύ των δύο περιόδων, του ποσοστού κατανομής των εμβαδών των κτισμάτων στο Δήμο	126
Διάγραμμα 10.3.5.: Σύγκριση, μεταξύ των δύο περιόδων, του ποσοστού του είδους της αυθαιρεσίας στο Δήμο	127

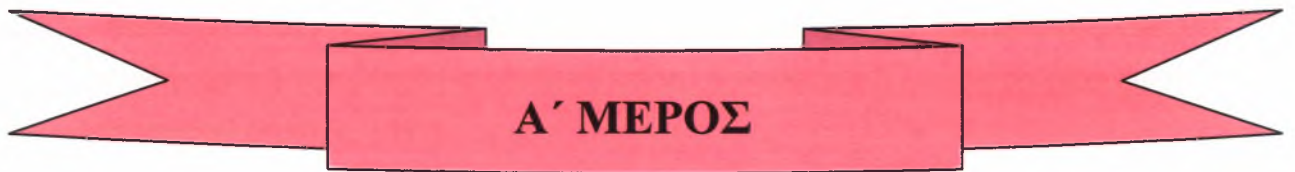
ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η διπλωματική αυτή εργασία πραγματεύεται το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, με ιδιαίτερο χώρο αναφοράς στην αυθαίρετη παραθεριστική κατοικία που έχει αναπτυχθεί στο δήμο Καλλικράτειας, στη Χαλκιδική. Το συγκεκριμένο θέμα επιλέχθηκε με αφορμή το νέο νόμο 3212/2003 που έφερε το πρόβλημα των αυθαιρέτων ξανά στην επικαιρότητα. Όσον αφορά στην επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής, αυτή έγινε διότι ο δήμος Καλλικράτειας αποτελεί τον πρώτο δήμο στη Χαλκιδική σε συγκέντρωση αυθαιρέτων κτισμάτων.

Η εργασία αυτή χωρίζεται σε δύο μέρη: στο πρώτο αναλύεται το φαινόμενο σε επίπεδο χώρας και στο δεύτερο γίνεται εστίαση του φαινομένου στο δήμο. Αναλυτικότερα, το πρώτο μέρος περιλαμβάνει τα γενικά χαρακτηριστικά του φαινομένου, τις συνθήκες δημιουργίας των αυθαιρέτων κατασκευών, τα αποτελέσματα και τις επιπτώσεις που δημιούργησε το φαινόμενο, το θεσμικό πλαίσιο που αναφέρεται άμεσα ή έμμεσα στην αυθαίρετη δόμηση, με ιδιαίτερη αναφορά στο καινούριο νόμο και τέλος τα παραδείγματα αυθαίρετης δόμησης στο εξωτερικό.

Το δεύτερο μέρος αποτελείται από τα γενικά χαρακτηριστικά τόσο του δήμου όσο και της συγκεκριμένης περιοχής των αυθαιρέτων, τα αναλυτικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά μας, τις απόψεις των άμεσα εμπλεκομένων και τις ενέργειες της πολιτείας που έγιναν στην περιοχή μελέτης.

Στο τέλος κάθε μέρους παραθέτονται και τα συμπεράσματά μας από την ανάλυση που προηγήθηκε.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

1.1. Εννοιολογικοί προσδιορισμοί

1.1.1. Η έννοια της κατασκευής

Καταρχήν, κρίνεται απαραίτητο να προσδιοριστεί η έννοια της κατασκευής, εφόσον σε όλη την ανάλυση που ακολουθεί αναφέρεται ο όρος κατ' εξακολούθηση. Σύμφωνα με το Γενικό Οικόδομικό Κανονισμό (Γ.Ο.Κ.) του 1985 και πιο συγκεκριμένα την παρ. 18 του άρθρου 2, “κατασκευή” είναι κάθε τεχνικό έργο.

Η έννοια του τεχνικού έργου είναι ευρύτατη και περιλαμβάνει κάθε έργο που εκτελείται από τον άνθρωπο, αποκλείοντας έτσι τα φυσικά έργα. Στην έννοια της κατασκευής περιλαμβάνεται πρώτιστα το κτίριο, το οποίο είναι η κατασκευή που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις που προορίζονται για την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, για την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, για την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων και την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων (Χριστοφιλόπουλος, 1999).

Ομοίως στην έννοια της κατασκευής περιλαμβάνεται και η εγκατάσταση η οποία χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή τη λειτουργικότητάς τους, όπως στοιχεία ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, οι ηλιακοί θερμοσίφωνες, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές και οι κεραίες (Χριστοφιλόπουλος, 1999).

Για την εφαρμογή των διατάξεων περί αυθαιρέτων δεν αποτελεί κατασκευή το τεχνικό έργο γέφυρας, δρόμου, πεζοδρομίου κλπ που δεν πραγματοποιείται δηλαδή πάνω ή κάτω από το κτίριο και το οικόπεδό του.

1.1.2. Η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής

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 διατάξεις όταν ανεγείρεται:

1. Χωρίς οικοδομική άδεια
2. Με υπέρβαση της οικοδομικής άδειας
3. Με άδεια η οποία ανακλήθηκε
4. Κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων

Οι προϋποθέσεις αυτές τίθενται διαζευκτικά και όχι σωρευτικά (Χριστοφιλόπουλος, 1999). Σύμφωνα με το Γ.Ο.Κ. του 1985 αυθαίρετη κρίνεται και κάθε αλλαγή στη χρήση του κτιρίου ή σε μέρος αυτού.

Σύμφωνα με το νέο νόμο 3212/03 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», ο όρος οικοδομική άδεια έχει αντικατασταθεί από αυτόν της άδειας δόμησης.

“Άδεια δόμησης” είναι η πράξη με την οποία η διοίκηση εγκρίνει την εκτέλεση κάθε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός σχεδίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και τις χρήσεις γης της περιοχής.

Ο όρος αυθαίρετο στην ουσία υποκαθιστά κατ’ ευφημισμό το μη νόμιμο, την παράνομη κατασκευή και στην καθημερινή ορολογία υπονοεί κατά κανόνα το κτίσμα που ανεγέρθηκε χωρίς οικοδομική άδεια (πρώτη περίπτωση), και σπανιότερα αυτό που κατασκευάστηκε καθ’ υπέρβαση της άδειας ή κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων (υπόλοιπες τρεις περιπτώσεις) (Αραβαντινός, 1991).

1.2. Εμφάνιση και ιστορική εξέλιξη του φαινομένου

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 (Αραβαντινός, 1991).

Η αυθαίρετη δόμηση σα φαινόμενο με γενικότερη έκταση και ένταση παρουσιάστηκε αμέσως μετά τη Μικρασιατική καταστροφή του 1922, κυρίως στα αστικά κέντρα, όπου εγκαταστάθηκαν οι μισοί από τους 1.400.000 πρόσφυγες (Βούλγαρης, Δάρας, 1991).

Μετά από μια περίοδο στασιμότητας, κατά τη διάρκεια του Β΄ Παγκόσμιου πόλεμου, εμφανίζεται με μεγαλύτερη ένταση το δεύτερο κύμα. Κατά τις δεκαετίες του ’50 και ’60 παρατηρείται έντονη εσωτερική μετανάστευση από την ύπαιθρο στα μεγάλα αστικά

κέντρα προς αναζήτηση εργασίας. Η προσπάθεια για μια απότομη βιομηχανική ανάπτυξη της χώρας σύμφωνα με μοντέλο ανάπτυξης δυτικής προέλευσης, είχε ως αποτέλεσμα την ερήμωση της υπαίθρου και τη διόγκωση των πόλεων. Η αναζήτηση μιας καλύτερης ζωής οδήγησε τον αγροτικό πληθυσμό στα μεγάλα αστικά κέντρα (Αραβαντινός Δ., 1991).

Το 1951 ο αστικός πληθυσμός σε πόλεις που αριθμούν πάνω από 10.000 κάτοικους, είναι το 39% του συνολικού πληθυσμού της χώρας και το 1961 αυξάνεται σε 44%, το δε 28% συγκεντρώνεται στην Αθήνα (Αγαλιανού Α., 1984).

Η μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού 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 απόκτηση στέγης.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις από το 1950-1974 η παράνομη δόμηση αποτελεί κατά μέσο όρο το 10% της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας σε αξία και όγκο. Μόνο στο διάστημα 1945-1956 κατασκευάστηκαν 282.257 αυθαίρετα στις παρυφές των αστικών κέντρων και κυρίως στην πρωτεύουσα. Κατά την περίοδο 1945-1966, 320.000-380.000 άτομα κατοικούσαν σε αυθαίρετα κτισμένες κατοικίες. Τα επίσημα στατιστικά στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. για την περίοδο 1955-1966, αναφέρουν ότι το ποσοστό αυθαιρέτων στο σύνολο της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (αριθμός οικοδομών) κυμαίνεται μεταξύ 17% και 27% (Γετίμης, 1994).

Τέλος παρατηρείται και τρίτο κύμα αυθαιρέτων κατασκευών, που παρουσιάστηκε τις δυο τελευταίες δεκαετίες και αφορά κυρίως στην παραθεριστική κατοικία¹. Ο υπερκορεσμός των πόλεων, η αποξένωση του ατόμου, η αποκοπή του από το φυσικό περιβάλλον δημιούργησαν μια τάση φυγής, την επιστροφή στην ύπαιθρο. Όμως ο αστικός πληθυσμός λόγω των υποχρεώσεων του στην πόλη δεν μπορεί να την εγκαταλείψει και καταφεύγει στη λύση της δεύτερης κατοικίας-παραθεριστικής. Η λύση αυτή, τις περισσότερες φορές δεν είναι νόμιμη και τα λυόμενα που κατασκευάζονται για παραθεριστικές κατοικίες, μετατρέπονται σε σταθερές κτιστές

¹ Αν και ετυμολογικά η λέξη παραπέμπει στους θερινούς μήνες, ωστόσο η χρήση αφορά αν και περιοδικά στο σύνολο του έτους. Από αυτή την άποψη η έννοια της παραθεριστικής κατοικίας θα θεωρείται ταυτόσημη με την εξοχική.

κατασκευές.

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

Στις μέρες μας η κατάσταση είναι τραγική. Σύμφωνα με μελέτη του Ινστιτούτου Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, που δημοσιεύτηκε στα ΝΕΑ το 1997, οι κατοικίες στη χώρα μας ανέρχονται σε 4.643.379, εκ των οποίων περίπου το 1.000.000 είναι αυθαίρετες. Δηλαδή, μία στις τέσσερις κατοικίες έχει οικοδομηθεί χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής.

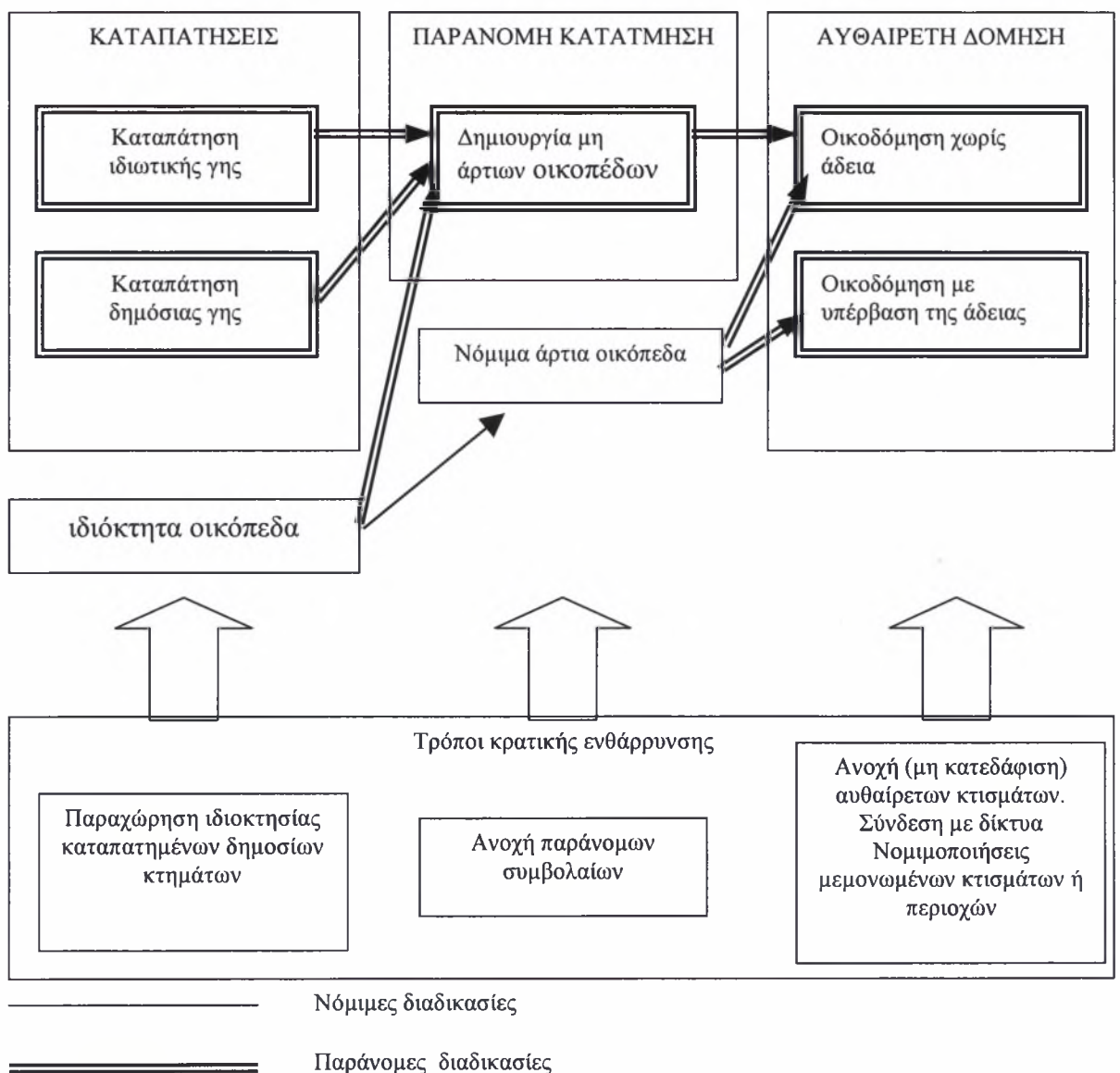
Ωστόσο, ακριβή και ασφαλή στοιχεία για την έκταση του φαινομένου δεν υπάρχουν, αλλά δεν είναι και εύκολο να υπάρξουν, λόγω του παράνομου της φύσης του. Τα όσα είναι γνωστά, στηρίζονται κατά κύριο λόγο στα στοιχεία που έχουν συγκεντρώσει οι κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες από ελέγχους, που είτε έχουν διενεργήσει οι ίδιες είτε έχουν συγκεντρώσει εμμέσως από τις δηλώσεις των ιδιοκτητών για εξαίρεση από κατεδάφιση ή νομιμοποίηση του κτίσματος. Επίσης, στοιχεία έχουν δώσει κατά καιρούς οι κατασκευάστριες εταιρείες και οι εργολάβοι των περιοχών με αυθαίρετα κτίσματα.

Τα αυθαίρετα, δυστυχώς, βρίσκονται παντού: μέσα σε ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, πάνω στον αιγιαλό ή την παραλία, στα δάση και στις αναδασωτές εκτάσεις, σε ζώνες απολύτου προστασίας και σε προστατευόμενες περιοχές. Αν και χρησιμοποιώντας τον όρο αυθαίρετη δόμηση εννοούμε ως επί το πλείστον τις κατοικίες, η αλήθεια είναι πως στη χώρα μας υπάρχει μεγάλος αριθμός αυθαίρετων κατασκευών άλλων χρήσεων. Έτσι συναντάμε ξενοδοχειακές μονάδες, τουριστικές εγκαταστάσεις, καταστήματα και κέντρα διασκέδασης, κυρίως στα νησιά και στις παραθαλάσσιες περιοχές. Επίσης, απαντώνται βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες που χτίστηκαν ως επί το πλείστον καθ' υπέρβαση της άδειας τους ή αλλάζοντας χρήση.

Τέλος, θα πρέπει να τονίσουμε ότι σήμερα αυθαίρετα χτίζουν άτομα κάθε κοινωνικής και οικονομικής τάξης.

1.3. Το κύκλωμα της αυθαίρετης δόμησης

Το «κύκλωμα της αυθαίρετης δόμησης» αποτελεί κατά κανόνα τον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί η αυθαίρετη δόμηση στη χώρα μας. Αποτελεί τον κύριο μηχανισμό εκτατικής οικιστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα, δεδομένου ότι η δημιουργία πολεοδομημένης γης και οι επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως γίνονται σε εκτάσεις που έχουν ήδη δομηθεί (Πλατανιάς, Ηλία, 2003). Το «κύκλωμα της αυθαίρετης δόμησης» φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα και περιγράφεται ως εξής:



- Καταπάτηση γης (παράνομη διαδικασία) ή ύπαρξη ιδιόκτητου οικοπέδου (νόμιμη διαδικασία). Η καταπάτηση γης αφορά κατά κανόνα σε δημόσια γη, κυρίως δασική, και σπανιότερα σε ιδιωτική. Καταπάτηση ιδιωτικής γης σε μαζική μορφή δεν υπάρχει. Θα πρέπει να τονίσουμε την κρατική ανοχή και ενθάρρυνση που συνίσταται στην παραχώρηση ιδιοκτησίας, από το κράτος, καταπατημένων δημοσίων κτημάτων.
- Διαδικασία παράνομης κατάτμησης της γης και πώληση των οικοπέδων που προκύπτουν σε μικροϊδιοκτήτες. Τα οικόπεδα που προέκυψαν από τη διαδικασία είναι δυνατόν να είναι άρτια και νόμιμα αλλά και μη άρτια. Η διαδικασία αυτή σπάνια προέβλεπε τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, αφού γινόταν χωρίς σχεδιασμό, ενώ συνήθως περιοριζόταν μόνο σε μια διαμόρφωση βασικού και υποτυπώδους δικτύου δρόμων, δημιουργώντας έτσι βασικά, διαρθρωτικά προβλήματα σε μια μελλοντική προοπτική πολεοδόμησης και σχεδιασμού της περιοχής (Γετίμης, 1994).

Συνήθως, οι κατατμήσεις συνδέονται με ταυτόχρονη αλλαγή της αρχικής χρήσης του εδάφους ή με προοπτική για μελλοντική αλλαγή της χρήσης προς όφελος της κύριας κατοικίας, ή άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων (παραθεριστική κατοικία, τουρισμός) και άρα συμβαίνει εν όψει μιας μελλοντικής διαδικασίας αυθαίρετης δόμησης (Γετίμης, 1994). Η διαδικασία αυτή ενθαρρύνεται από το κράτος με την ανοχή που δείχνει για την ύπαρξη παράνομων συμβολαίων.

- Αυθαίρετη δόμηση. Από τις παραπάνω διαδικασίες καταλήγουμε είτε σε οικοδόμηση χωρίς άδεια είτε σε υπέρβαση της άδειας. Η πιο σημαντική όμως μορφή της κρατικής ανοχής στην προκειμένη περίπτωση είναι η νομιμοποίηση μεμονωμένων κτισμάτων ή ολόκληρων οικισμών με την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης.

1.4. Εντοπισμός αυθαίρετου κτίσματος από την πολιτεία

Η πρακτική που ακολουθείται για τον εντοπισμό των αυθαίρετων κατασκευών στηρίζεται κατά βάση στις καταγγελίες. Αυτές γίνονται συνήθως από γείτονες που πιστεύουν ότι βλάπτονται τα συμφέροντά τους και από τα αρμόδια κατά τόπους

Αστυνομικά Τμήματα. Στις περιπτώσεις των μεγάλων πόλεων ή των πυκνοδομημένων οικισμών διάφοροι εξωραϊστικοί σύλλογοι καταφεύγουν σε καταγγελίες προφασιζόμενοι ευγενέστερα κίνητρα.

Εκτός από τις καταγγελίες ένα αυθαίρετο εντοπίζεται και μέσω του ίδιου του ιδιοκτήτη του. Αυτό συμβαίνει ύστερα από την εφαρμογή νόμου που επιτρέπει τη νομιμοποίηση του κτίσματος ή τη σύνδεση με δίκτυα κοινή ωφέλειας. Ακόμη ο ιδιοκτήτης μετά από βίαια συμβάντα (σεισμός, πυρκαγιά, πλημμύρα) αναφέρει στην πολεοδομία ή τα Τ.Α.Σ., Γ.Α.Σ. κλπ τις ζημιές που έχει υποστεί το αυθαίρετο κτίσμα του, προκειμένου να το δανειοδοτήσει, να το επισκευάσει ή/και να το ανακατασκευάσει. Υπάρχουν βέβαια και άλλοι τρόποι, που δια μέσου αιτημάτων για χορήγηση βεβαιώσεων, οι ίδιοι οι πολίτες, άθελά τους τις περισσότερες φορές, αναφέρουν το αυθαίρετο τους (Ξυνομιλάκη-Παπαηλία, 2004).

Ακολουθεί η διαδικασία ελέγχου των καταγγελιών που είναι χρονοβόρα, γραφειοκρατική και αναποτελεσματική. Η διαπίστωση των αυθαιρεσιών είναι διαφορετική ως προς τις διαδικασίες που πρέπει να εφαρμοστούν, κάθε φορά, σύμφωνα με τη διαφοροποίηση τους. Σε όλες τις περιπτώσεις επιβάλλεται, καταρχήν, διακοπή οικοδομικών εργασιών και έλεγχος από τις υπηρεσίες.

Η διαδικασία περιλαμβάνει ενστάσεις και εκδικάσεις των ενστάσεων των οποίων η έκβαση και η διάρκεια εξαρτώνται συνήθως από την πίεση των καταγγελλόντων και καταγγελλομένων και καταλήγει, αν καταλήξει, σε βεβαίωση προστίμου και αποφάσεις για κατεδαφίσεις. Πολλές όμως φορές τα πρόστιμα δεν εισπράττονται και σχεδόν ποτέ δεν εκτελούνται οι κατεδαφίσεις. Η απασχόληση των υπηρεσιών με τις διαδικασίες αυτές είναι υπερβολική και το αποτέλεσμα ασήμαντο ως προς εκείνους που πράγματι έχουν αυθαίρετο. Όσο για τους άλλους, που δεν έχουν αυθαίρετο (πρόκειται για το 80% τουλάχιστον των καταγγελιών) αυτοί «τιμωρούνται» με διακοπή των εργασιών μέχρι ελέγχου (Βαρελίδης, 2004).

Η διαπίστωση του αυθαίρετου στις εκτός σχεδίου περιοχές, είναι δυσκολότερη από την εντός σχεδίου. Στις εκτός σχεδίου περιοχές δεν υπάρχει οδός και αριθμός παρά μόνο, στην καλύτερη περίπτωση, το όνομα του «αυθαιρετούντος» ή ο αριθμός της οικοδομικής άδειας, εφόσον υπάρχει αυτή.

Αυτή η διαδικασία ακολουθείται σε όλες τις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ανεξάρτητα από τη βαρύτητά τους και τη σημασία τους για την πόλη.

1.5. Περιγραφή των μορφών της αυθαίρετης δόμησης

Ανάλογα με την αιτία ή το κίνητρο της αυθαιρεσίας διακρίνονται οι εξής μορφές αυθαίρετης δόμησης (Πλατανιάς, Ηλία, 2003):

- Αυθαίρετα λόγω κερδοσκοπίας.
- Αυθαίρετα λόγω άγνοιας, είτε ως αποτέλεσμα ασάφειας της ισχύουσα νομοθεσίας είτε λόγω ανεπαρκούς ενημέρωσης των πολιτών.
- Αυθαίρετα λόγω στεγαστικής ανάγκης των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων, σε συνδυασμό με την έλλειψη στεγαστικής πολιτικής από το κράτος (αυθαίρετα πρώτης κατοικίας).
- Αυθαίρετα που προκύπτουν από την ανάγκη για παραθεριστική κατοικία σε συνδυασμό με την έλλειψη κρατικής πολιτικής στο θέμα αυτό.

Ανάλογα με τις περιοχές όπου αναπτύσσεται το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης διακρίνουμε:

- Αυθαίρετα εντός σχεδίου πόλεως: είναι κυρίως αυθαίρετα πρώτης κατοικίας.
- Αυθαίρετα εκτός σχεδίου ή εντός ζώνης επιρροής της πόλης: είναι τόσο Α΄ όσο και Β΄ κατοικίας-παραθεριστικής.
- Αυθαίρετα παρά τον αιγιαλό και την παράλια: είναι κυρίως παραθεριστικές κατοικίες, ξενοδοχεία και κέντρα διασκέδασης.

Τέλος, ανάλογα με τη μορφή της αυθαιρεσίας υπάρχουν οι εξής περιπτώσεις (Νάτσιου, 2002):

- Αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή εκμετάλλευσης π.χ. αύξηση επιτρεπόμενου ύψους, αύξηση αριθμού ορόφων κλπ.
- Υπέρβαση γενικώς καθορισμένων οικοδομικών γραμμών, χωρίς ταυτόχρονη αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή εκμετάλλευσης.
- Δόμηση σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα, δηλαδή ανέγερση σε μη άρτια οικόπεδα.

1.6. Αυθαίρετη κατασκευή

1.6.1. Ποιότητα κατασκευής

Η ποιότητα κατασκευής των αυθαίρετων κτισμάτων μεταβλήθηκε με την πάροδο του χρόνου. Κατά το πρώτο κύμα αυθαίρετης δόμησης, η κατοικία κατασκευάζεται ως επί το πλείστον από τους ίδιους τους κατοίκους της με τη βοήθεια, στην καλύτερη περίπτωση, συγγενών και γειτόνων. Το κτίσμα ανεγείρεται χωρίς σχέδιο και η κατασκευή είναι συνήθως κακότεχνη, χαμηλής ποιότητας και αυξημένης επικινδυνότητας, εξαιτίας της προχειρότητας και της βιασύνης με την οποία χτίστηκε. Η ανέγερση δεν πραγματοποιείται σε μια φάση, αλλά γίνεται σε περισσότερα από 3-4 στάδια. Το πρώτο δωμάτιο γίνεται μέσα σε μια νύχτα από ευκολομεταχειρίσιμα υλικά, όπως τούβλα από δεύτερο χέρι, τσιμεντότουβλα, λαμαρίνες και μεταχειρισμένα κουφώματα. Η ανάπτυξη της κατοικίας είναι κανόνας και ακολουθεί πρώτα η οριζόντια και κατόπιν η κάθετη. Η επέκταση αυτή του σπιτιού πραγματοποιείται συνήθως χωρίς δανεισμό, με σταδιακές αποταμιεύσεις της οικογένειας.

Τα πράγματα βελτιώνονται όταν περνάμε στο δεύτερο κύμα, όπου πλέον πολλοί κάτοικοι επιλέγουν τη λύση ενός εξειδικευμένου συνεργείου. Το κόστος βέβαια είναι μεγαλύτερο, αλλά η κατασκευή παρουσιάζει καλύτερη εικόνα. Την εποχή αυτή άνοιξη έχουν τα προκατασκευασμένα σπίτια ή αλλιώς όπως συνηθίζετε να λέγονται τα «λυόμενα». Τα συνεργεία που ασχολούνται με την τοποθέτησή τους βρίσκονται σε περίοπτες θέσεις στα προάστια των πόλεων και προσφέρουν εγγυήσεις για την ποιότητα της εργασίας τους αλλά και των χρησιμοποιούμενων υλικών. Τη λυόμενη κατασκευή συναντάμε κατά κύριο λόγο στους αυθαίρετους παραθεριστικούς οικισμούς.

Σήμερα τα αυθαίρετα που χτίστηκαν κατά το τρίτο κύμα δεν έχουν να ζηλέψουν σε τίποτα τις νόμιμες κατασκευές. Άλλωστε συναντάμε αυθαίρετα που γίνονται μεθοδικά και οργανωμένα, με το κόστος κατασκευής τους να ξεπερνά και αυτό μιας νόμιμης κατοικίας.

Οι βασικοί τύποι αυθαίρετων κατοικιών που απαντώνται είναι οι εξής:

- Κτιστή κατασκευή. Θεωρείται κάθε κατασκευή που αποτελείται από τεχνητούς δομικούς λίθους (οπτόπλινθοι, κισσηρόλιθοι, τσιμεντόλιθοι κλπ.) με φέροντα

οργανισμό σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος ή περιμετρική τοιχοποιία.

- Λυόμενη κατασκευή. Θεωρείται κάθε κατασκευή ελαφριά κατασκευασμένη με σκελετό από μεταλλικούς σωλήνες και τοίχους πληρώσεως από ελαφριά κατά κανόνα θερμομονωτικά υλικά και επικαλυμμένους από τις δύο όψεις με επίχρισμα ή άλλες δομικές πλάκες, και που συναρμολογείται είτε στο εργοτάξιο είτε στον τόπο τελικού προορισμού. Η λυόμενη κατασκευή σήμερα τείνει σε μερικές περιπτώσεις να συναγωνισθεί την κτιστή κατασκευή από πλευράς ποιότητας.
- Μικτή κατασκευή είτε με την έννοια των χωριστών τμημάτων, καθένα από τα οποία αποτελείται από έναν από τους παραπάνω τύπους (συνήθως κτιστό το κυρίως τμήμα και λυόμενη η κουζίνα ή το ένα η περισσότερα δωμάτια λόγω μετέπειτα προσθήκης), είτε με την έννοια της ενιαίας κατασκευής συντιθέμενης από υλικά των δυο τύπων (συνήθως σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος και τοίχοι πληρώσεως από υλικά ελαφριάς κατασκευής). Τέλος συναντάται μικτή κατασκευή κατ' όροφο. Δηλαδή το ισόγειο είναι κτιστό και ο υπερκείμενος όροφος λυόμενος. Στην περίπτωση αυτή το λυόμενο αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη σε υφιστάμενο νόμιμο ή αυθαίρετο κτίσμα (Αραβαντινός, 1991).

1.6.2. Χρήση

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αυθαίρετων κατασκευών χρησιμεύει για κατοικία είτε πρώτη είτε παραθεριστική. Ένα μικρότερο ποσοστό στεγάζει άλλες χρήσεις όπως καταστήματα, γραφεία, αποθήκες κα. Σε τουριστικές- παραθεριστικές περιοχές είναι αυξημένο το ποσοστό αυθαίρετων ξενοδοχειακών μονάδων, ποικίλης δυναμικότητας, τουριστικών εγκαταστάσεων και κέντρων διασκέδασης. Κατασκευάζονται σε εκτός σχεδίου περιοχές με κίνητρο το κέρδος από τη σίγουρη επένδυση που ξεπερνάει πολλές φορές το ύψος των προστίμων.

Ακόμη είναι συχνό και το φαινόμενο αυθαίρετων βιομηχανικής και βιοτεχνικής χρήσης που αναπτύσσεται συνήθως περιστασιακά. Τα κτίσματα αυτά είναι συνήθως αυθαίρετα καθ' υπέρβαση της άδειας ή λόγω αλλαγής χρήσης.

Επίσης, συχνό είναι και το φαινόμενο της μικτής χρήσης: κατοικία και κατάστημα ή

κατοικία και αποθήκη κλπ. Το αυθαίρετο κτίσμα στην περίπτωση αυτή, μπορεί να κατασκευάστηκε ολόκληρο εξαρχής και μετά ένας χώρος να απομονώθηκε για άλλη χρήση ή να κατασκευάστηκε σε δύο φάσεις, πρώτα η κατοικία και μετά από κάποια χρόνια να έγινε η προσθήκη του νέου χώρου για την εξυπηρέτηση νέων αναγκών.

Τέλος θα πρέπει να αναφέρουμε κάπου εδώ και την αλλαγή χρήσης του ελεύθερου υπόστυλου χώρου (pilotis) σε κατάσταση που είναι και η συνηθέστερη τακτική ή σε κατοικία.

1.6.3. Αριθμός ορόφων και επιφάνεια

Η επιφάνεια που καταλαμβάνει ένα αυθαίρετο κτίσμα εξαρτάται από δύο παράγοντες: τη χρήση του και την ποιότητα κατασκευής του.

Έτσι μια εξοχική κατοικία καταλαμβάνει πολύ λιγότερη έκταση από μια κύρια κατοικία. Αυτό συμβαίνει διότι η παραθεριστική κατοικία χρησιμοποιείται περιορισμένο χρονικό διάστημα και αποτελεί ένα χώρο ξεκούρασης και αναψυχής. Καλύπτει στοιχειώδεις ανάγκες των κατοίκων της και δεν είναι απαραίτητη η κατασκευή πολλών χώρων. Για το λόγο αυτό, είναι συνήθως ισόγεια. Βέβαια, σήμερα, δεν ισχύει απαραίτητα αυτός ο τύπος παραθεριστικής κατοικίας, αλλά η πλειονότητα αυτών που έχουν χτιστεί στη χώρα μας ακολουθεί τα παραπάνω χαρακτηριστικά.

Αντίθετα η πρώτη κατοικία καταλαμβάνει μεγαλύτερη έκταση. Από τη φύση της χτίζεται για να πληροί όλες τις απαιτήσεις μια οικογένειας, όπως υπνοδωμάτια για όλους, χώρους υποδοχής, εργασίας κλπ. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα πρώτα χρόνια κατασκευής αυθαιρέτων, οι χώροι προσωπικής υγιεινής αποτελούσαν ξεχωριστό κτίσμα άλλοτε κολλημένο στο κύριο κτίσμα και άλλοτε απομακρυσμένο από αυτό. Οι κατασκευές ποικίλλουν από ένα ή δύο πατώματα. Η περίπτωση πολυώροφων αυθαιρέτων χωρίς άδεια είναι σπάνια. Τα πολυώροφα κτίσματα είναι συνήθως παράνομα καθ' υπέρβαση της άδειας. Ένας αρκετά μεγάλος αριθμός πρώτης κατοικίας επεκτείνεται παράνομα καθ' ύψος, χτίζοντας έναν επιπλέον όροφο πάνω στο νόμιμο ή παράνομο κτίσμα.

1.6.4. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της αυθαίρετης κατασκευής

Η αυθαίρετη κατοικία παρουσιάζει πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα σε σχέση με τη νόμιμη κατοικία. Τα πλεονεκτήματα έχουν κυρίως οικονομική φύση γεγονός που δίνουν εξαιρετική βαρύτητα τα χαμηλά οικονομικά στρώματα.

Καταρχήν βασικό πλεονέκτημα αποτελεί το χαμηλό κόστος γης. Οι οικιστές στρέφονται στις εκτός σχεδίου περιοχές όπου η αξία της γης είναι χαμηλότερη από ότι στις αστικές περιοχές. Βέβαια τα οικοπέδα που αγοράζουν είναι πολύ μικρά, της τάξεως των 200-400τμ και είναι μη άρτια.

Επίσης, πολύ σημαντικός λόγος που προτιμάται η αυθαίρετη κατασκευή είναι το μειωμένο κόστος ανέγερσής. Απαιτείται μικρό κεφάλαιο λόγω του χαμηλού επιπέδου κατασκευής. Παράλληλα δίνεται η δυνατότητα μελλοντικής αναπτύξεως και μετατροπής της κατασκευής σύμφωνα με τις ανάγκες του ιδιοκτήτη και εφόσον υπάρχει η οικονομική δυνατότητα. Η κατοικία αναπτύσσεται σταδιακά.

Τέλος, εξίσου σημαντικό οικονομικό πλεονέκτημα αποτελεί η αποφυγή των εξόδων της άδειας δόμησης και της μελέτης. Ο ιδιοκτήτης τις περισσότερες φορές είναι και ο μελετητής. Μάλιστα στην περίπτωση που δεν προσλάβει οργανωμένο συνεργείο για την ανέγερση της κατοικίας είναι ο ίδιος και χτίστης, εξοικονομώντας επιπλέον πόρους.

Από την άλλη όμως, η αυθαίρετη κατασκευή συνεπάγεται και ορισμένα μειονεκτήματα σε σχέση με τη νόμιμη. Τα υλικά για τη βασική υποδομή είναι ακριβά και για το λόγο αυτό αγοράζονται υλικά κατώτερης ποιότητας.

Επίσης, παρουσιάζονται κατασκευαστικές ατέλειες λόγω των προαναφερόμενων υλικών, αλλά και της βιασύνης και προχειρότητας με την οποία χτίζεται η κατοικία. Τα κτίσματα παρουσιάζουν προβλήματα στατικότητας και δεν πληρούν τους απαραίτητους όρους υγιεινής.

Τελευταία, θα πρέπει να τονίσουμε ότι το γεγονός της μη νομιμότητας του κτίσματος σημαίνει ότι απειλείται συνεχώς με κατεδάφιση από τις αρχές. Ο κίνδυνος αυτός δεν αφήνει περιθώρια στους ιδιοκτήτες να επενδύσουν χρηματικά ποσά για τη βελτίωση και αποκατάσταση των κακοτεχνιών που δημιουργήθηκαν.

1.7. Συνθήκες διαβίωσης στα αυθαίρετα κτίσματα και σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Τα πρώτα χρόνια εμφάνισης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης οι συνθήκες διαβίωσης σε αυτά ήταν δύσκολες. Η κακής ποιότητας κατασκευή σε συνδυασμό με την έλλειψη βασικών υποδομών έδινε την εντύπωση ότι στους αυθαίρετους οικισμούς επικρατούσε το χάος και η αταξία. Τα περισσότερα αυθαίρετα κτίσματα δεν είχαν σύνδεση με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης και δεν υπήρχε σύστημα συλλογής απορριμμάτων. Η προμήθεια του νερού γινόταν κατά βάση από ιδιωτικές γεωτρήσεις και το ηλεκτρικό παρέχονταν από γεννήτριες.

Σήμερα η κατάσταση είναι καλύτερη. Με πολλούς και διάφορους τρόπους ένα αυθαίρετο κτίσμα μπορεί να συνδεθεί με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Η σύνδεση με το δίκτυο ύδρευσης είναι σχετικά απλή αφού υπεύθυνος για αυτή είναι ο οικείος Ο.Τ.Α. που συνδέει οποιοδήποτε κτίσμα βρίσκεται κοντά στην επέκταση του δικτύου του χωρίς να απαιτείται η άδεια δόμησης. Αντίστοιχα λειτουργεί και ο Ο.Τ.Ε..

Αντίθετα, η διαδικασία λήψης ρεύματος από τη Δ.Ε.Η. απαιτεί άδεια δόμησης και επομένως ο ιδιοκτήτης αυθαιρέτου είναι δύσκολο να συνδεθεί αλλά όχι και ακατόρθωτο. Μερικοί από τους πιο συνηθισμένους τρόπους να συνδεθεί νόμιμα μια αυθαίρετη κατοικία είναι:

- Ο χαρακτηρισμός του αυθαιρέτου ως προ του 1955 που σύμφωνα με εγκύκλιο δικαιούνται ρεύμα και νερό. Η απόδειξη στηρίζεται σε συμβόλαια, αεροφωτογραφίες, και ένορκες βεβαιώσεις. Υπάρχουν περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών που κτίστηκαν πρόσφατα και με υπεύθυνες δηλώσεις που τους δίνει κάποιος μηχανικός στον οποίον παρουσιάζουν φωτογραφίες παλιών οικημάτων της γύρω περιοχής, παίρνουν βεβαιώσεις για το αυθαίρετό τους που το παρουσιάζουν σαν να είναι προ του 1955.
- Εκμετάλλευση εγκυκλίου του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σχετικά με τη σύνδεση αυθαιρέτων προς δίκτυα κοινής ωφέλειας, όταν στις αυθαίρετες κατοικίες διαμένουν άτομα με ειδικές ανάγκες, ή πάσχοντα από βαριές χρόνιες ασθένειες.
- Ο ιδιοκτήτης αυθαιρέτου κτίζει μαζί με το οίκημα του και ένα εκκλησάκι για το οποίο μπορεί να αιτηθεί ρεύμα και να το πάρει. Με τη σύνδεση αυτή

ηλεκτροδοτεί την κατοικία.

- Ο οικιστής ζητά από τη ΔΕΗ ρεύμα είτε για να αντλήσει νερό από γεώτρηση, είτε για το αυτόματο πότισμα του κτήματός του, είτε για να διαφημίσει την επιχείρησή του αν είναι επιχειρηματίας. Στη συνέχεια χτίζει σε αυτό το κτήμα.
- Τέλος ρεύμα δικαιούνται οι παλιννοστούντες Έλληνες από τη Ρωσία, υπό όρους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΑΛΑΝ ΣΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Δυστυχώς, στην Ελλάδα η αυθαίρετη δόμηση δεν αποτελεί εξαιρετική περίπτωση που παραβαίνει τον κανόνα, αλλά είναι ο κανόνας για χιλιάδες πολίτες που επιθυμούν να αποκτήσουν κατοικία. Σε ένα οργανωμένο κράτος η αυθαίρετη δόμηση θα έπρεπε να εμφανίζεται σπάνια και να αντιμετωπίζεται με αποτελεσματικές κυρώσεις.

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αποδεικνύεται πολυδιάστατο και για να γίνει μια ολοκληρωμένη μελέτη, κρίνεται σκόπιμο να συνοδευτεί από την εμβάθυνση στα αίτια που δημιούργησαν το φαινόμενο, αλλά και σε αυτά που το συντήρησαν και το αναπαρήγαγαν.

2.1. Εσωτερική μετανάστευση

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης ανάγεται στο πρόβλημα της εσωτερικής μετανάστευσης που έπληξε τη χώρα μας μετά το Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο και μέχρι τις αρχές τις δεκαετίας του '70. Ένα μεγάλο πλήθος αγροτικού πληθυσμού κινήθηκε προς τα μεγάλα αστικά κέντρα με την ελπίδα να αποκατασταθεί επαγγελματικά και να εξασφαλίσει στην οικογένειά του καλύτερη ποιότητα ζωής.

Τα στοιχεία που ακολουθούν είναι ενδεικτικά της κατάστασης: το 1940 ο αστικός πληθυσμός σε πόλεις που αριθμούν περισσότερους από 10.000 κατοίκους είναι το 33% του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας. Το 1951 το ποσοστό αυτό αυξάνεται σε 39% και το 1961 σε 44%. Το 1971, το ποσοστό αγγίζει το 53%, με το 28% να συγκεντρώνεται στην πρωτεύουσα (Αγαλιανού, 1984).

Ο πληθυσμός αυτός χαρακτηρίζεται από εισοδηματική αβεβαιότητα και μικρές αποταμιεύσεις. Για το λόγο αυτό, επιδιώκει να εξασφαλίσει τουλάχιστον ιδιόκτητη στέγη. Ελπίζει, όπως κατά γενική ομολογία όλοι οι Έλληνες, ότι η απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας συνεπάγεται οικονομική και κοινωνική ασφάλεια. Η απόκτηση όμως κατοικίας, είναι δαπανηρή και αυτό σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες που αναφέρονται παρακάτω στρέφει πολλούς από τους εσωτερικούς μετανάστες στην αυθαίρετη δόμηση.

2.2. Έλλειψη εναλλακτικών λύσεων για την απόκτηση φθηνής κατοικίας

Σε αντίθεση με την πρακτική πολλών χωρών της Δυτικής Ευρώπης, η συμμετοχή του δημόσιου τομέα στην παραγωγή του δομημένου χώρου, και ειδικότερα της κατοικίας, είναι πολύ περιορισμένη στην Ελλάδα (Βασενχόβεν, 1998). Ταυτόχρονα, ούτε το μεγάλο και μεσαίο ιδιωτικό κεφάλαιο έδειξε ενδιαφέρον για τον κλάδο κατασκευής κατοικίας (Βασενχόβεν, 1998). Από την άλλη η ζήτηση για κατοικία ολοένα και αυξανόταν ως επακόλουθο της εσωτερικής μετανάστευσης και οι τιμές των ακινήτων εκτοξεύονταν στα ύψη.

Οι μετανάστες όπως αναφέρθηκε ήταν χαμηλοεισοδηματίες με πενιχρές αποταμιεύσεις. Η απόκτηση ενοικιαζόμενης κατοικίας προϋπόθετε την ύπαρξη σταθερού και υψηλού εισοδήματος, γιατί τα ενοίκια δεν κυμάνθηκαν ποτέ κάτω από το 40% -60% του μισθού του μέσου μισθωτού. Έτσι η λύση του ενοικίου θα εξανέμιζε τις οικονομίες των μεταναστών και θα παρεμπόδιζε την εκ νέου αποταμίευση.

Από την άλλη, η αγορά έτοιμης κατοικίας αποτελούσε μια ελκυστική λύση. Η εποχή αυτή είναι γνωστή και ως «χρυσή εποχή της αντιπαροχής». Στα αστικά κέντρα υπάρχει έντονη ανοικοδόμηση πολυκατοικιών και τα διαμερίσματα είναι σε αφθονία και πωλούνται με προκαταβολή και δόσεις. Σε αυτή την περίπτωση ο ενδιαφερόμενος θα έπρεπε να διαθέτει ένα σημαντικό κεφάλαιο για την προκαταβολή και ένα υψηλό ποσοστό από το μηνιαίο εισόδημα για την εξόφληση της. Η διαδικασία αυτή όμως είναι προσιτή μόνο για τις μεσαίες και ανώτερες εισοδηματικές τάξεις.

Τέλος, η τελευταία εναλλακτική ήταν η νόμιμη κατασκευή ιδιόκτητης κατοικίας. Τα έξοδα όμως για την απόκτησή της είναι μεγάλα. Ο ενδιαφερόμενος έπρεπε να διαθέτει ένα σημαντικό κεφάλαιο για την αγορά της γης, για την έκδοση της άδειας οικοδομής και για την ανέγερση του κτίσματος. Η διαδικασία αυτή απαιτούσε χρόνο και χρήμα που οι μετανάστες δεν μπορούσαν να διαθέσουν.

Επομένως ένα μεγάλο τμήμα του χαμηλόμισθου πληθυσμού στράφηκε στις εκτός σχεδίου περιοχές όπου η αξία της γης ήταν πολύ πιο χαμηλή από την αστική. Εκεί αγοράζουν αγροτεμάχια, που έχουν κατατηθεί παράνομα, της τάξεως των 150-400τμ με μικρή προκαταβολή και πολλές δόσεις. Η μεταβίβαση γίνεται νόμιμα, αλλά η παρανομία ξεκινά από τη στιγμή που ο ιδιοκτήτης αποφασίζει να χτίσει σε ένα μη άρτιο

οικόπεδο. Με τη λύση αυτή αποφεύγεται το υψηλό κόστος απόκτησης γης και το κόστος έκδοσης άδειας και δίνεται η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη να κατασκευάσει την κατοικία του σε στάδια ανάλογα με την οικονομική του δυνατότητα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω προκύπτει ότι για τους μετανάστες και τους χαμηλοεισοδηματίες, η αυθαίρετη δόμηση δεν ήταν αποτέλεσμα επιλογής αλλά η μόνη διέξοδος για την απόκτηση φθηνής κατοικίας.

2.3. Εκτός σχεδίου δόμηση

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα αναπτύχθηκε κυρίως σε περιοχές εκτός σχεδίου. Στη χώρα μας, ο εξωαστικός χώρος χαρακτηρίζεται από τη μια από την έλλειψη θεσμοθετημένων χρήσεων γης και από την άλλη από τη δυνατότητα δόμησης, υπό περιορισμούς και προϋποθέσεις.

Στην Ελλάδα μόλις το 11% του εξωαστικού χώρου διαθέτει διατάγματα για τις χρήσεις γης και τους ειδικούς όρους δόμησης, όταν το αντίστοιχο ποσοστό στην Αγγλία φθάνει το 95%, στη Γαλλία το 50% και στη Δανία το 100%. Στις περισσότερες περιπτώσεις απαγορεύεται η δόμηση, με ελάχιστες εξαιρέσεις που εξετάζονται κατά περίπτωση και με αυστηρές προδιαγραφές. Η δόμηση με βάση μια γενική νομοθεσία, όπως στην Ελλάδα, συναντάται στις Η.Π.Α. αλλά με πολύ διαφορετικά δεδομένα, π.χ. η αρτιότητα μπορεί να φθάνει στα δεκάδες εκτάρια (Οικονόμου, 2001).

Το γεγονός αυτό καθιστά τις εκτός σχεδίου περιοχές πιο ευάλωτες στην αυθαίρετη δόμηση. Καταρχήν, η εκτός σχεδίου νόμιμη δόμηση δυσκολεύει τον εντοπισμό και τον έλεγχο τόσο των παράνομων κτισμάτων όσο και αυτών που έχουν ξεκινήσει με νόμιμη άδεια αλλά στη συνέχεια έκαναν υπερβάσεις. Στην περίπτωση που απαγορευόταν η νόμιμη ανοικοδόμηση στον εξωαστικό χώρο, οι αυθαιρετούντες θα εντοπιζόταν άμεσα και θα αποτρεπόταν φαινόμενα επανάληψης. Επίσης, όπως τονίζει ο Οικονόμου Δ. σε συνέντευξή του στην εφημερίδα Ελευθεροτυπία, η εκτός σχεδίου δόμηση παρέχει «ιδεολογική νομιμοποίηση». Δηλαδή από τη στιγμή που άλλοι πολίτες, με περίπου τις ίδιες προϋποθέσεις, μπορούν να χτίσουν εκτός σχεδίου νομίμως, τότε η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση παύει να έχει χαρακτήρα “περιβαλλοντικού εγκλήματος”, να είναι δηλαδή πράξη που εξ ορισμού καταστρέφει το περιβάλλον, το τοπίο και τη χωρική οργάνωση.

Σήμερα, το 80% των νοικοκυριών διαθέτει κάποιο οικόπεδο σε περιοχές εκτός σχεδίου, στο οποίο είτε ήδη έχει χτίσει αυθαίρετο είτε περιμένει ώστε να προχωρήσει με τις νόμιμες διαδικασίες. Το 80-85% των οικοδομών στις εκτός σχεδίου περιοχές είναι αυθαίρετες και στην «καλύτερη» περίπτωση έχουν γίνει σοβαρές υπερβάσεις στην οικοδομική άδεια που έχει δοθεί (Οικονόμου, 2001).

Αυτά τα στοιχεία αποκαλύπτουν ότι η συντριπτική πλειονότητα του πληθυσμού θεωρεί ότι έχει ένα σοβαρό περιουσιακό στοιχείο που απαξιώνεται με την υλοποίηση των νέων κατευθύνσεων. Αυτό και μόνο αρκεί για να λειτουργήσει σαν τροχοπέδη ακόμη και για την απλή συζήτηση του προβλήματος (Τζαναβάρα, 2003).

2.4. Οικονομική σημασία της γης – γαιοπρόσοδος

Η γη αποτελεί μια καθοριστική παράμετρο στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης. Αυτό συμβαίνει διότι η αγορά γης είναι ο βασικός παράγοντας στην οργάνωση του χώρου. Ο τρόπος λειτουργίας της αγοράς γης βασίζεται στη γαιοπρόσοδο².

Η αστική γαιοπρόσοδος, δηλαδή η βασική μορφή οικονομικής αξιοποίησης του αστικού εδάφους από την ατομική ιδιοκτησία, είναι ο καθοριστικός παράγοντας στην κατανομή και στη χωροθέτηση των χρήσεων γης. Αυτό σημαίνει ότι το ύψος της γαιοπροσόδου είναι ο ρυθμιστικός μηχανισμός στον ανταγωνισμό ανάμεσα στις χρήσεις γης και τις απαιτήσεις αξιοποίησης των κεφαλαίων διάφορων χρήσεων. Μέσα από τον ανταγωνισμό των χρήσεων γης επιβάλλεται η αποδοτικότερη χρήση, δηλαδή εκείνη που αποδίδει την υψηλότερη γαιοπροσοδο (Γετίμης Π., 1989).

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται έτσι από την ικανότητα των διαφόρων οικονομικών δραστηριοτήτων, πχ. εμπόριο, βιομηχανία, κατοικία, να καταβάλουν την αντίστοιχη γαιοπρόσοδο. Κάθε δραστηριότητα επιδιώκει να βρεθεί στο σημείο (ή τα σημεία) μέγιστης προσπελασιμότητας (Ανδρικοπούλου, Καυκαλάς, 2003).

² Η γαιοπρόσοδος, στην καθαρή θεωρητική της μορφή, είναι η τιμή που πληρώνουν οι διάφορες δραστηριότητες για τη χρήση της γης που καταλαμβάνουν. Μ' αυτή την έννοια, για την κλασικές οικονομικές θεωρίες, η γαιοπρόσοδος αποτελεί την αμοιβή της γης, με τον ίδιο τρόπο που ο μισθός αποτελεί την αμοιβή της εργασίας και ο τόκος την αμοιβή του κεφαλαίου. Η αξία της γης μετριέται με την πρόσοδο (το νοίκι) που καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη της γης προκειμένου να μεταβιβάσει την κυριότητά της. Η αξία της γης διαμορφώνεται με βάση την παρούσα τιμή του συνόλου των μελλοντικών προσόδων που αναμένονται (Ανδρικοπούλου, Καυκαλάς, 2003).

Η επικράτηση μιας αστικής χρήσης στον ανταγωνισμό έναντι μιας άλλης, δεν έχει σχέση με τη μορφή την οποία παίρνει η γαιοπρόσδοδος αλλά εξαρτάται από το ύψος της προσόδου. Το ύψος αυτό εξαρτάται από το είδος της χρήσης και επίσης από τους ευνοϊκούς όρους δόμησης (πυκνότητα, συντελεστή δόμησης) (Γετίμης Π., 1989).

Η αξία της γης έχει άμεση σχέση με τη θέση, και κυρίως το γεγονός ότι ορισμένες θέσεις συνεπάγονται λιγότερα έξοδα λειτουργίας από άλλες. Η σχέση αυτή εκφράζεται μέσα από την έννοια της 'τριβής του χώρου' και της 'προσπελασιμότητας'. Η πρώτη εκφράζει τους περιορισμούς που βάζει η διάσταση του χώρου και κυρίως η απόσταση, ενώ η δεύτερη περιγράφει την ευκολία πρόσβασης σε μια θέση (Ανδρικοπούλου, Καυκαλάς, 2003). Έτσι προκύπτει ότι οι αξίες γης του αστικού εδάφους είναι συνάρτηση του συστήματος μεταφορών. Η αξία της γης αυξάνει στο κέντρο της πόλης και μειώνεται προς την περίμετρο καθώς επίσης, ότι αυξάνεται περισσότερο κατά μήκος μεγάλων συγκοινωνιακών αρτηριών παρά σε περιοχές που βρίσκονται μακριά από αυτές.

Βέβαια εκτός από τη θέση η οικονομική αξία της γης επηρεάζεται σημαντικά και από άλλους παράγοντες. Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει η κρατική παρέμβαση με την κατασκευή κοινωφελών έργων, τη θέσπιση πολεοδομικών κανονισμών κλπ. Επίσης, η αγορά γης επηρεάζεται από διάφορα κοινωνικά φαινόμενα, όπως οι πληθυσμιακές μεταβολές, οι τάσεις για συγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχήματα κλπ. Τέλος, η ίδια η φύση έχει μερίδιο στη διαμόρφωση των τιμών γης. Το καλό κλίμα, η ομαλή τοπογραφική διαμόρφωση του εδάφους, οι πλούσιοι φυσικοί πόροι είναι μερικοί μόνο από τους λόγους που αυξάνονται οι τιμές σε μια περιοχή.

Με βάση την παραπάνω ανάλυση μπορούμε να πούμε ότι η γη και πιο συγκεκριμένα οι τιμές γης ήταν ένας από τους βασικότερους παράγοντες που οδήγησαν στην εκτός σχεδίου δόμηση και κατ' επέκταση στην αυθαίρετη δόμηση. Οι τιμές στα αστικά κέντρα κατά την εποχή του έντονου μεταναστευτικού κύματος αυξήθηκαν κατακόρυφα. Οι μετανάστες για να αποκτήσουν φθηνή κατοικία αναγκάστηκαν να στραφούν στην περιφέρεια των πόλεων όπου οι τιμές γης διαμορφωνόταν σε χαμηλότερα επίπεδα.

2.5. Υπερεκτίμηση της αστικής γης και κυκλώματα κερδοσκοπίας

Στη χώρα μας η κατοικία δεν είναι μόνο χώρος διαρρυθμισμένος με τρόπο που να ικανοποιεί τις ζωτικές μας ανάγκες. Είναι ακόμη η ιδιοποίηση του υλοποιημένου χώρου, με μορφή μόνιμη που δίνει στους ιδιοκτήτες δικαιώματα στην πόλη (Σφαέλλος, 1975).

Η αστική γη χρησιμοποιείται με δύο τρόπους. Ο πρώτος αφορά στην άμεση χρήση της γης για πολεοδομικές λειτουργίες. Ο δεύτερος όμως αφορά στην έμμεση χρήση για επένδυση και διακίνηση κεφαλαίου. Έτσι μπορούμε να πούμε ότι η αστική γη γίνεται πεδίο οικονομικών διεργασιών όχι για άμεση χρήση, αλλά για επένδυση κεφαλαίων και κάρπωση υπεράξιας. Υπάρχει δηλαδή ένα κύκλωμα πωλήσεων και μεταπωλήσεων της αστικής γης που ο άμεσος στόχος του είναι η απόληψη της γαιοπροσόδου η οποία θα δημιουργηθεί μέσα από μια διαδικασία αστικοποίησης της χώρας και επένδυσης κεφαλαίου (Γετίμης, 1999).

Οι οικονομίες των περισσοτέρων μετά τον πόλεμο χρησιμοποιούνται από τους πιο εύπορους για αγορές ακινήτων και από τους λιγότερα οικονομικά ισχυρούς για αγορές αγροτεμαχίων εκτός πόλης. Ο κυριότερος λόγος που συμβαίνει αυτό είναι η ελληνική αναπτυσσόμενη οικονομία που παρουσιάζει συνεχώς φαινόμενα αστάθειας. Παράλληλα με την έλλειψη επενδύσεων σε άλλους τομείς, η τοποθέτηση χρημάτων στα ακίνητα φαίνεται ως η πιο ασφαλής, εύκολα πραγματοποιήσιμη και ελεγχόμενη λύση.

Έτσι η ζήτηση για ακίνητα αυξάνεται ακόμη πιο πολύ, κάτι που τα κυκλώματα κερδοσκόπων εκμεταλλεύονται. Οι επιχειρηματίες της γης αγοράζουν ή καταπατούν με νομιμοφανείς τρόπους μεγάλες εκτάσεις γης, συνήθως άγονης ή βοσκοτόπων. Οι εκτάσεις αυτές μετά από παράνομη κατάτμηση πωλούνται στους νέους ιδιοκτήτες που επιθυμούν ως επί το πλείστον να χτίσουν. Τα οικόπεδα όμως που προέκυψαν είναι κατά κύριο λόγο μη άρτια και η οικοδόμησή τους θα είναι αυθαίρετη.

Για τους επιχειρηματίες αυτούς, το κόστος μετατροπής της γης από αγροτική σε αστική ήταν σχεδόν ανύπαρκτο, δεδομένου ότι το μόνο έργο που γίνεται είναι η διάνοιξη ενός βασικού ορθογώνιου πλέγματος δρόμων από μια μπουλντόζα. Για αυτό και τα κέρδη που πραγματοποιούν οι επιχειρηματίες της γης στις περιπτώσεις αυτές είναι τρομακτικά -μπορεί να κυμαίνονται από 300% έως 1000% (Σφαέλλος, 1975). Έτσι λοιπόν, ως

αρχικοί υπεύθυνοι για τις αυθαιρεσίες θα έπρεπε να θεωρηθούν οι επιχειρηματίες και οι ιδιοκτήτες οικοπέδων, γιατί δε θα υπήρχε αυθαίρετη δόμηση χωρίς παράνομη οικοπεδοποίηση.

Δεν είναι όμως, μόνο οι επιχειρηματίες γης που εκμεταλλεύονται τους οικιστές, αλλά και οι εργολάβοι, που συνήθως αναλαμβάνουν την ανέγερση των παράνομων κτισμάτων. Έχουν κατορθώσει να δημιουργήσουν μια άτυπη σχέση με την κρατική εξουσία, που είναι η υπεύθυνη για τις κατεδαφίσεις και εκβιάζουν τους οικιστές πετυχαίνοντας μεγαλύτερο εργολαβικό κέρδος, κατεβάζοντας παράλληλα την ποιότητα κατασκευής.

Στις μέρες μας όμως, πολλά από τα αυθαίρετα κτίζονται με βασικό λόγο την κερδοσκοπία του οικιστή. Τα οφέλη του οικιστή όπως έχει προαναφερθεί πολλαπλά. Καταρχήν η αποφυγή εξόδων από την έκδοση άδειας και τους φόρους ακίνητης περιουσίας και κατά δεύτερον η προοπτική της ένταξης στο σχέδιο πόλης ενός αυθαιρέτου και το όφελος της υπεραξίας. Επομένως το κίνητρο για την αυθαίρετη δόμηση δεν είναι η κάλυψη της βασικής ανάγκης για στέγαση αλλά και η οικονομική εκμετάλλευση του κτίσματος.

2.5. Ειδικοί παράγοντες για τη δημιουργία αυθαίρετης δόμησης παραθεριστικής κατοικίας

Η ανάγκη για παραθεριστική κατοικία γεννήθηκε μεταπολεμικά, μετά την κατάκτηση του δικαιώματος της «άδειας μετ' αποδοχών». Με το πέρασμα του χρόνου όλο και περισσότεροι εργαζόμενοι χαίρουν του δικαιώματος, το οποίο αυξήθηκε και χρονικά. Οι εγκαταστάσεις που έγιναν από το κράτος ήταν χαμηλού επιπέδου εξυπηρέτησης ενώ τα ιδιωτικά κεφάλαια επένδυναν σε πολυτελείς εγκαταστάσεις που προοριζόταν για αλλοδαπούς τουρίστες. Έτσι οι χαμηλοεισοδηματίες στράφηκαν και για την παραθεριστική κατοικία στην αυθαίρετη δόμηση.

Παράλληλα, την ίδια εποχή, επικρατεί η τάση για επιστροφή στην ύπαιθρο. Το περιβάλλον των πόλεων έχει επιβαρυνθεί σημαντικά και η ποιότητα ζωής υποβαθμίστηκε. Όσοι δεν μπορούν να επιστρέψουν μόνιμα στην ύπαιθρο επιζητούν την επαφή με την εξοχή στις διακοπές, το καλοκαίρι, το Πάσχα και τα Χριστούγεννα. Η λύση της ιδιόκτητης κατοικίας και μάλιστα της παράνομης αποτελεί την

οικονομικότερη λύση σε σχέση με το ξενοδοχείο και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Θα πρέπει να τονιστεί το γεγονός ότι τα κυκλώματα των κερδοσκοπών δρουν και στην περίπτωση της παραθεριστικής κατοικίας. Μάλιστα πολλοί από τους «οικοπεδοφάγους» έχουν μετατραπεί και σε εργολάβους, χτίζοντας παράνομα συγκροτήματα κατοικιών, τα οποία είτε πωλούν είτε ενοικιάζουν.

Τέλος, όπως και στην περίπτωση της πρώτης κατοικίας έτσι και στην περίπτωση της παραθεριστικής, το κτίσμα λειτουργεί σαν ασφαλής επένδυση. Έτσι δεν έλειψε και η εμπορευματοποίηση της παραθεριστικής κατοικίας είτε με τη μορφή μεταπώλησης είτε με την εποχιακή ενοικίασή της.

2.6. Η στάση της πολιτείας

Τη μεγαλύτερη ευθύνη για τη δημιουργία, εξάπλωση και διατήρηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης έχει η πολιτεία. Παρά τους πολυάριθμους νόμους, διατάγματα, εγκυκλίους και υπουργικές αποφάσεις που κατά καιρούς εκδόθηκαν δεν κατάφερε να περιορίσει την αυθαίρετη δόμηση.

Βασικός λόγος για αυτήν την κρατική ανικανότητα είναι η ίδια η πολεοδομική νομοθεσία, η οποία είναι πολυάριθμη και γενικόλογη. Μέσα σε αυτό το χάος είναι πολύ εύκολο να βρεθεί ένα «παράθυρο» και να ανοικοδομηθεί οπουδήποτε ένα νόμιμο κτίσμα. Αλλά και νόμιμα να μη χτιστεί, μπορεί να χτιστεί αυθαίρετα και να μην εντοπίζεται λόγω της χαοτικής κατάστασης που επικρατεί.

Σε όλα όμως τα αναπτυγμένα κράτη η νομοθεσία αποτελείται από μερικούς γενικούς κανόνες που εξειδικεύονται κατά περίπτωση σε κάθε πόλη ή οικισμό ή στην ύπαιθρο από τα αντίστοιχα σχέδια, είτε πολεοδομικά, είτε χωροταξικά. «Εκτός σχεδίου δόμηση» δεν υπάρχει. Επίσης, το κύριο βάρος δίδεται όχι στην έκδοση της οικοδομικής αδείας αλλά στον έλεγχο της πιστής εφαρμογής των όσων προβλέπονται σ' αυτή, σε επίπεδο κατασκευής. Στη χώρα μας συμβαίνει ακριβώς το αντίθετο (Τ.Ε.Ε. Δωδεκανήσου, 2004).

Επίσης, το Ελληνικό κράτος χαρακτηρίστηκε από έλλειψη χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που ώθησε τους νέους οικιστές στις εκτός σχεδίου περιοχές

και την αυθαίρετη δόμηση. Εντάξεις στο σχέδιο πόλεως είτε δεν προβλεπόταν είτε όταν συνέβαινε κάτι τέτοιο να πραγματοποιούνταν με μεγάλες καθυστερήσεις. Οι λόγοι είναι περίπου γνωστοί: το δαιδαλώδες γραφειοκρατικό σύστημα, η έλλειψη πόρων και η αναποτελεσματικότητα της εκάστοτε κυβέρνησης.

Ο σχεδιασμός κατά την έννοια του πρέπει να προηγείται της δομήσεως και να την κατευθύνει. Συνεπώς δεν πρόκειται περί σχεδιασμού, όταν η δόμηση, και μάλιστα σε ευρεία έκταση, έχει προηγηθεί με πρωτοβουλία των παρανομούντων ιδιωτών, οι οποίοι επέλεξαν τη θέση, την πυκνότητα, τη μορφή των κτιρίων και ότι έχει σχέση με τον παράνομο οικισμό. Η πρόβλεψη εκ των υστέρων από το νομοθέτη και τη διοίκηση σχεδίων για τέτοιους ιδιωτικής αυθαιρεσίας οικισμούς, αποτελεί συνθηκολόγηση του κράτους με την παρανομία και άρνηση εφαρμογής των ισχυόντων, περί της δομήσεως εντός των σχεδίων πόλεως και εκτός αυτής, νόμων (Ευστρατίου, 2003).

Με αυτό τον τρόπο νομιμοποιείται αναδρομικά η αυθαίρετη δόμηση και ενθαρρύνονται οι νέοι εποικισμοί, η δόμηση σε νέες περιοχές και η νέα εξάπλωση του φαινομένου. Μάλιστα, μετά την ένταξη των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης, οι επιχειρηματίες γης έχοντας κρατήσει τα πιο ευνοημένα αγροτεμάχια, τα πουλούν ως οικοπέδα εντός σχεδίου με την παροχή όλων των αστικών υπηρεσιών, σε τιμές πολλαπλάσιες.

Η πολιτεία δεν εφάρμοσε τους νόμους της πιστά και οι κατεδαφίσεις που προβλεπόταν σε πολλούς από αυτούς δεν πραγματοποιήθηκαν παρά ελαχίστων εξαιρέσεων, όταν δε συνοδεύοταν από λαϊκή κατακραυγή και από πολιτικό κόστος. Έτσι οι μεμονωμένες κατεδαφίσεις έχουν παραδειγματικό χαρακτήρα αφού μια αυστηρή εφαρμογή των μέτρων αυτών θα σήμαινε κοινωνικές εντάσεις και νέα στεγαστικά προβλήματα για πλατιά στρώματα του πληθυσμού. Μάλιστα όταν το πλήθος των αυθαιρετούντων αυξήθηκε σημαντικά, σχηματίστηκε μια σημαντική πολιτική δύναμη την οποία οι κυβερνήσεις δεν μπορούσαν να αγνοήσουν. Η πίεση που ασκούσαν και ιδιαίτερα σε προεκλογικές περιόδους πετύχαινε τη νομιμοποίηση πολλών αυθαιρέτων και την παροχή εξυπηρητήσεων.

Χαρακτηριστική είναι η έλλειψη συντονισμού μεταξύ των αρμοδίων φορέων και επίσης το γεγονός ότι η πολιτεία δεν κατάφερε να συντάξει ακόμη το κτηματολόγιο το οποίο θα παίζει σημαντικό ρόλο στη μείωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και θα

ελέγξει την ιδιοκτησία της γης. Έτσι, διενεργούνται αγοραπωλησίες δημόσιων εδαφών χωρίς να μπορούν να ελεγχθούν οι τίτλοι κυριότητας, καταπατούνται ακτές και δασώδεις περιοχές. Επιπροσθέτως, υπάρχει ένας ιδιαίτερα χαλαρός έλεγχος από το κράτος της διαθέσιμης γης που βρίσκεται στα όρια του αστικού ιστού, γεγονός που ενθαρρύνει την αυθαίρετη δόμηση.

Ακόμη, η πολιτεία δεν αντιλήφθηκε ή δε θέλησε να αντιληφθεί το παιχνίδι των κερδοσκόπων της γης και των καταπατητών των δημοσίων εκτάσεων, που εκμεταλλεύθηκαν κάθε ανοχή ή αδυναμία τους (Αραβαντινός, 1991).

Επίσης, η παροχή εξυπηρετήσεων από κρατικές υπηρεσίες (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε.) στα αυθαίρετα κτίσματα λειτουργεί ως έμμεση νομιμοποίηση και αναγνώριση από το κράτος. Οι διαδικασίες σύνδεσης είναι σχετικά απλοποιημένες και αναφέρονται στο πρώτο κεφάλαιο της παρούσας εργασίας.

Ο σημαντικότερος όμως λόγος που η ευθύνη της πολιτείας είναι τόσο μεγάλη, είναι η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής³ για τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα. Η πολιτεία δε συνειδητοποίησε την πραγματική ανάγκη αυτών των ανθρώπων για στέγαση και δεν αντιμετώπισε το πρόβλημα της κατοικίας κατά γενικό τρόπο. Μάλιστα, η χρήση του όρου αυθαίρετη δόμηση έναντι αυθαίρετη στέγαση από την πολιτεία, εμπεριέχει την πολιτική της απέναντι στο ζήτημα: το αγνοεί και το μεταθέτει στους πολίτες.

Θα πρέπει να τονίσουμε το γεγονός ότι η παροχή δημόσιας κατοικίας στην Ελλάδα αγγίζει το 3-5% του συνόλου των νέων κατοικιών. Η πολιτεία φαίνεται να ανέχεται την αυθαίρετη δόμηση γιατί με αυτό τον τρόπο λύνει ανέξοδα το πρόβλημα της λαϊκής στέγης. Βέβαια, μπορεί βραχυπρόθεσμα να μην επιβαρύνεται οικονομικά, αλλά μακροπρόθεσμα όταν θα εντάξει στο σχέδιο πόλης όλες αυτές τις περιοχές, οι δαπάνες για κοινωνικό και τεχνικό εξοπλισμό θα είναι τεράστιες.

Όσον αφορά στην αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία και εδώ το βάρος της ευθύνης βαραίνει την πολιτεία. Καταρχήν η πολιτεία δεν όρισε ζώνες παραθερισμού και δεν καθόρισε σαφώς την παράκτια ζώνη. Οι οργανωμένοι χώροι παραθερισμού από

³ Το θεσμικό πλαίσιο της κρατικής στεγαστικής πολιτικής και τα βασικότερα σημεία του αναλύονται στο 4^ο κεφάλαιο.

το κράτος για τους χαμηλοεισοδηματίες περιορίζονται στις πλαζ του Ε.Ο.Τ. (χαμηλής χωρητικότητας, μέτριο επίπεδο εξυπηρετήσεων) και τις εγκαταστάσεις γύρω από τις ιαματικές πηγές. Τέλος, παρατηρείται αλληλοκάλυψη αρμοδιοτήτων για τον αιγιαλό και την παραλία με αποτέλεσμα να ευνοείται η αυθαιρεσία και να δυσχεραίνει ο συντονισμός των ενεργειών για την προστασία και αποκατάσταση των ακτών.

Συμπεραίνουμε από τα παραπάνω ότι η στάση της πολιτείας ήταν μια στάση ανοχής και ενθάρρυνσης των αυθαίρετων κατασκευών. Η στάση αυτή οδήγησε στη δημιουργία της άποψης ότι τα αυθαίρετα θα νομιμοποιούνται επ' αόριστον. Επικρατεί η αντίληψη ότι τέτοιου είδους πρακτικές (αυθαίρετες) επιβραβεύονται από το κράτος. Σήμερα στο πνεύμα αυτής της άποψης χτίζουν αυθαίρετα άτομα κάθε εισοδηματικής κατηγορίας, από τους πιο φτωχούς μέχρι τους πιο πλούσιους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η αυθαίρετη δόμηση αν και έλυσε το στεγαστικό πρόβλημα των εσωτερικών μεταναστών και των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων προκάλεσε μια σωρεία προβλημάτων. Οι κυριότερες αρνητικές συνέπειες της εξάπλωσης του φαινομένου είναι οικονομικές, κοινωνικές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές. Αφορούν τόσο στο σύνολο της πολιτείας όσο και σε κάθε άτομο μεμονωμένα.

Από την άλλη, μια μερίδα μελετητών παρατήρησε το φαινόμενο με μεγαλύτερη κατανόηση και σημείωσε ορισμένα «γόνιμα» στοιχεία. Αντίθετα με τα αρνητικά, αυτά αφορούν στους οικιστές.

3.1. Δυσμενείς επιπτώσεις

3.1.1. Οικονομικές επιπτώσεις

Η απρογραμμάτιστη και ανεξέλεγκτη εξάπλωση της πόλης οδηγεί όχι μόνο σε κατασπατάληση γης αλλά και χρημάτων από την πλευρά της πολιτείας. Η εκ των υστέρων ένταξη στο σχέδιο πόλης περιοχών αυθαίρετων οικισμών απαιτεί μεγάλες δαπάνες για αστικές υπηρεσίες, δίκτυα κοινής ωφέλειας, συγκοινωνιακά δίκτυα και κοινωνικές παροχές.

Ειδικότερα, όταν η αυθαίρετη δόμηση αφορά στην παραθεριστική κατοικία υπάρχει επιπλέον οικονομικό κόστος και κατασπατάληση γης για το κράτος. Οι παραθεριστικές κατοικίες καταλαμβάνουν χώρους τους οποίους θα μπορούσε να εκμεταλλευθεί το ίδιο το κράτος για παραθεριστικές εγκαταστάσεις και χώρους αναψυχής και να καλύψει περισσότερες ανάγκες και δικαιότερα. Η παροχή υποδομών σε αυτούς τους οικισμούς εκ των υστέρων είναι ακόμα πιο δαπανηρή αν σκεφτεί κανείς ότι χρησιμοποιούνται από τους κατοίκους εποχιακά.

Επίσης, με την αυθαίρετη δόμηση διαφεύγουν από το κράτος αρκετά έσοδα. Αυτό συμβαίνει από την παράκαμψη της νόμιμης διαδικασίας έκδοσης άδειας δόμησης και τη φοροδιαφυγή, δεδομένου ότι δεν πληρώνονται φόροι που αφορούν στην ιδιοκτησία ακινήτων. Επίσης αποκρύπτονται ενδεχόμενα εισοδήματα από την ενοικίαση

αυθαίρετου κτίσματος.

Παράλληλα αναπτύσσεται, με την ανοχή της πολιτείας, η παραοικονομία και τα κυκλώματα κερδοσκοπίας. Μεταφέρονται κυρίως έσοδα από το δημόσιο στον ιδιοκτήτη από τις καταπατήσεις δημόσιων εκτάσεων και τις παράνομες αγοραπωλησίες γης. Παρατηρείται οικονομική εκμετάλλευση των οικιστών με την επένδυση των οικονομικών τους σε ένα οικιστικό περιβάλλον που θεωρείται εξαρχής μειονεκτικό και έχει ανάγκη ριζικής αλλαγής, αλλά και εκμετάλλευση των οικιστών αφού πληρώνουν εκβιαστικά μεγαλύτερο κόστος κατασκευής από το συνηθισμένο.

Από την άλλη, ο κατασκευαστικός κλάδος στη χώρα μας στηρίζεται ως επί το πλείστον στις αυθαίρετες κατασκευές. Στοιχεία του Ινστιτούτου Οικονομίας Κατασκευών, που ίδρυσε το υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ανεβάζουν τον ετήσιο τζίρο των αυθαίρετων οικοδομών σε 1,5 τρισ. δρχ.. Επομένως ένα πλήθος οικογενειών στηρίζονται στο κύκλωμα της αυθαίρετης δόμησης, η πάταξη του οποίου θα έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομική τους κατάσταση.

3.1.2. Κοινωνικές επιπτώσεις

Η σημαντικότερη κοινωνική επίπτωση είναι η υποβάθμιση της κατοικίας και της ποιότητας ζωής στους αυθαίρετους οικισμούς. Οι περιοχές με αυθαίρετη δόμηση χαρακτηρίζονται από άθλιες συνθήκες διαβίωσης λόγω έλλειψης υποδομών και εξυπηρετήσεων, άναρχη δόμηση που δημιούργησε ταυτόχρονα και ένα κακό οδικό δίκτυο ανάμεσα στις μικροϊδιοκτησίες και έλλειψη χώρων πρασίνου. Παράλληλα, οι χαμηλής ποιότητας κατοικίες, πρόχειρα κατασκευασμένες και με υψηλή επικινδυνότητα λόγω προβλημάτων στατικότητας, διαμόρφωναν ένα υποβαθμισμένο χώρο ακατάλληλο για τη στέγαση ανθρώπων.

Η ύδρευση και η αποχέτευση δεν ακολουθούν κάποιο δίκτυο με αποτέλεσμα την επικίνδυνη γεινίαση βόθρων και πηγαδιών, αρτεσιανών ή άλλων εγκαταστάσεων ύδρευσης. Η προχειρότητα της κατασκευής οδηγεί και σε ελλειπείς εγκαταστάσεις υγιεινής (Αγαλιανού, 1984). Επίσης δεν υπάρχουν κοινωνικές εξυπηρετήσεις όπως ιατρεία, σχολεία και εμπορικές δραστηριότητες.

Η έντονη πυκνοκατοίκηση δημιουργεί προστριβές μεταξύ των ιδιοκτητών, τη στιγμή

που δεν επιβάλλεται κανένας περιορισμός στην αυθαιρεσία. Τα συνηθέστερα επεισόδια αφορούν στην παρεμπόδιση της πρόσβασης σε κάποια ιδιοκτησία, λόγω της επέκτασης της γειτονικής κατοικίας κλπ.

Όταν η πολιτεία εντάσσει τις περιοχές αυτές στο σχέδιο πόλης, η κατάσταση δεν αλλάζει ιδιαίτερα. Αυτό συμβαίνει κυρίως γιατί η διαμορφωμένη κατάσταση στους οικισμούς αυτούς δυσχεραίνει την εφαρμογή πολεοδομικών προτύπων. Ένας ακόμη λόγος που κάνει δύσκολη την εφαρμογή των πολεοδομικών προτύπων και κυρίως στις περιοχές αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας είναι ότι ο πληθυσμός των περιοχών αυτών δεν παραμένει σταθερός καθ' όλη τη διάρκεια του έτους αλλά διπλασιάζεται κατά τους θερινούς μήνες. Στην περίπτωση αυτή το πλέον λογικό είναι τα πολεοδομικά πρότυπα να ανταποκρίνονται σε μια ενδιάμεση κατάσταση που όμως τους μήνες αιχμής θα παρατηρείται και πάλι ένα χαμηλό επίπεδο προσφερόμενων υπηρεσιών και υποδομών.

Θα πρέπει να τονίσουμε το γεγονός ότι στους αυθαίρετους παραθεριστικούς οικισμούς έχει μεταφερθεί ο τρόπος ζωής της πόλης και απαιτούνται σταθερότυπα που εφαρμόζονται στην πρώτη κατοικία. Η παραθεριστική, όμως, κατοικία, όπως τονίσαμε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, γεννήθηκε από την ανάγκη του ανθρώπου για επιστροφή στη φύση, ηρεμία και ξεκούραση. Οι οικισμοί, αντίθετα, χαρακτηρίζονται από υψηλά ποσοστά όχλησης, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και τέτοιο βαθμό πυκνότητας που συναγωνίζεται αυτή των πόλεων.

Μια άλλη σημαντική συνέπεια είναι η ενίσχυση, με τις ευλογίες της πολιτείας, της κοινωνικής ανισότητας (Σφαέλλος, 1975). Δημιουργείται από τη μια η εύπορη τάξη των γαιοκτημόνων που πούλησαν τις εκτάσεις τους, των εκατομμυριούχων επιχειρηματιών που μετέτρεψαν τα αγροτεμάχια σε οικόπεδα, των εργολάβων που εκβίαζαν τους οικιστές και από την άλλη των αυθαιρετούντων οικιστών που επένδυσαν τις ελάχιστες οικονομίες τους σε μια αβέβαιη κατοικία.

Εκτός από την κοινωνική ανισότητα, δημιουργήθηκε και γεωγραφικός κοινωνικός διαχωρισμός. Τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα συγκεντρώθηκαν στην περιφέρεια των πόλεων δημιουργώντας τους αυθαίρετους οικισμούς, ενώ τα υψηλά εισοδήματα παρέμειναν στο κέντρο ή σε νέα προάστια, όπου η ποιότητα των κατοικιών και η

ποιότητα ζωής ήταν μακράν καλύτερη.

Τέλος, ένα ακόμη κοινωνικό αποτέλεσμα είναι η αίσθηση που επικρατεί στους πολίτες ότι η πολιτεία είναι αδιάφορη και άδικη, δεδομένου ότι δεν ακολουθεί μια ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική που θα καλύπτει τις ανάγκες των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων. Αντίθετα, αφήνει τα κυκλώματα κερδοσκοπίας να λειτουργούν ανενόχλητα και δεν τηρεί την ισότητα των πολιτών απέναντι στο νόμο, με την ατιμωρησία ή την αναδρομική νομιμοποίηση και την ενθάρρυνση της αυθαιρεσίας.

3.1.3. Πολεοδομικές επιπτώσεις

Η αυθαίρετη δόμηση εξελίχθηκε στην κύρια πρακτική με την οποία επεκτάθηκαν οι περισσότερες ελληνικές πόλεις. Όπως προαναφέρθηκε, στην Ελλάδα ο σχεδιασμός δεν κατάφερε να προλάβει και να προβλέψει τις εξελίξεις, την αυξανόμενη ζήτηση για κατοικία και στέγαση με αποτέλεσμα να περιοριστεί στη νομιμοποίηση τετελεσμένων γεγονότων. Η αυθαίρετη δόμηση δηλαδή παράκαμψε το σχεδιασμό.

Έτσι, οι επεκτάσεις των πόλεων παρουσιάζουν πολλά πολεοδομικά προβλήματα. Χαρακτηρίζονται από υψηλές πυκνότητες με σοβαρές ελλείψεις σε χώρους πρασίνου και ελεύθερους χώρους. Οι καταπατήσεις δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων είναι συχνό φαινόμενο. Το οδικό δίκτυο είναι κακό με στενές οδούς και παρουσιάζει προβληματικές συνδέσεις με την κύρια πόλη καθώς και έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα. Σε πολλούς οικισμούς η σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι δύσκολη εξαιτίας των στενών δρόμων. Η ένταξη στο σχέδιο δεν είναι ικανή να ανατρέψει την κατάσταση κυρίως εξαιτίας της πυκνής δόμησης. Ο βασικότερος στόχος της πολιτείας είναι πλέον η παροχή στοιχειωδών υπηρεσιών και υποδομών.

Επιπροσθέτως, οι αυθαίρετες κατοικίες λόγω της κατασκευαστικής τους ιδιαιτερότητας (αυτοσχέδιες, ευτελή υλικά) αλλοιώνουν το αστικό τοπίο και καταστρέφουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά και τα ιδιαίτερα τοπικά στοιχεία της ευρύτερης περιοχής στην οποία βρίσκονται. Μάλιστα από την ένταξη και μετά, παρατηρείται ένα ακόμη φαινόμενο που επιβαρύνει ακόμη περισσότερο την περιοχή: η αντιπαροχή. Έτσι πολύ σύντομα κάνουν αισθητή την εμφάνισή τους πολυώροφες οικοδομές, καθιστώντας το τοπίο ακόμη πιο αποπνικτικό.

3.1.4. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Οι επιπτώσεις της ανάπτυξης του φαινομένου στο περιβάλλον είναι ιδιαίτερα αρνητικές. Γενικότερα θα μπορούσαμε να πούμε ότι 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.

Κατά τη διαδικασία εξεύρεσης γης για οικοπεδοποίηση καταπατήθηκαν δασικές, παράκτιες και οικολογικά ευαίσθητες περιοχές. Μεγάλες εκτάσεις γης υψηλής παραγωγικότητας μετατράπηκαν σε τουριστικές περιοχές. Η καταπάτηση και δόμηση δασικών εκτάσεων είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση της δασοκάλυψης και τη διαταραχή των οικοσυστημάτων τους. Ο αιγιαλός και η παραλία καταπατήθηκαν με την αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία, με αποτέλεσμα την αισθητική υποβάθμιση των ακτών.

Η αυθαίρετη δόμηση είναι, τέλος, υπεύθυνη και για τη μόλυνση των υπόγειων νερών λόγω έλλειψης αποχετευτικού δικτύου στις περιοχές με αυθαίρετες κατοικίες. Οι οικιστές για την αποφυγή περισσότερων εξόδων κατασκευάζουν μη στεγανούς βόθρους ή διαθέτουν απευθείας τα λύματα τους σε κοντινά ρέματα και παραλίες με αποτέλεσμα στη πρώτη περίπτωση τη μόλυνση των υπόγειων νερών και στη δεύτερη των θαλασσών.

3.2. Θετικά αποτελέσματα από την αυθαίρετη δόμηση

Εκτός από τις δυσμενείς επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης που αναλύονται παραπάνω και οι οποίες αναφέρονται τόσο στους οικιστές όσο και στο σύνολο, υπάρχουν και κάποια θετικά στοιχεία που προκύπτουν από το φαινόμενο αυτό και αναφέρονται κυρίως στους οικιστές. Τα σημαντικότερα από αυτά είναι:

- Η επίτευξη ενός ονείρου, η απόκτηση φθηνής ιδιόκτητης στέγης, που πηγάζει από οικονομική ανάγκη και από κοινωνική ανασφάλεια. Η επιτυχία αυτή βασίζεται σε δύο δυνατότητες: στη δυνατότητα αγοράς φθηνής γης (εκτός σχεδίου) και στη δυνατότητα σταδιακών επενδύσεων από αποταμιεύσεις μέσω μιας σταδιακής δόμησης (Σφαέλλος, 1975).

- Οι οικιστές μπορούν να εκφράσουν προσωπικές επιθυμίες και αξίες διαμορφώνοντας έτσι το δικό τους οικιστικό περιβάλλον, βέβαια μέσα στα όρια που τους επιτρέπουν οι κατασκευαστικές συνθήκες. Η προσωπική αυτή έκφραση στο χώρο είναι δυνατή σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό από ότι και στη νόμιμη δόμηση και στις οργανωμένες από διάφορους κρατικούς φορείς κατοικίες «εργατικές κατοικίες»(Νάτσιου, 2002).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ Η ΚΡΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

4.1. Το θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση

Για την κατανόηση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης και για το ρόλο και την πολιτική που ασκήθηκε από τις εκάστοτε κυβερνήσεις και τους κρατικούς φορείς, χρειάζεται να γίνει μια συνοπτική πολιτική ανάλυση μαζί με μια σύντομη ιστορική αναδρομή, που αρχίζει από τη μετακίνηση των προσφύγων, λόγω της μικρασιατικής καταστροφής, και φτάνει μέχρι και σήμερα.

Παρακάτω παραθέτονται τα σημαντικότερα νομοθετήματα κατά σειρά και σε χρονικές περιόδους.

4.1.1. Περίοδος 1923-1940

Η περίοδος αυτή θεωρείται η αφετηρία της δημιουργίας του προβλήματος, εξαιτίας της μικρασιατικής καταστροφής και του προσφυγικού κύματος, που δημιούργησαν έντονα στεγαστικά προβλήματα. Τα σημαντικότερα νομοθετήματα της περιόδου αυτής:

- Το 1923 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. Με τις διατάξεις του επιχειρείται η τακτοποίηση της άναρχης μέχρι τότε ανοικοδόμησης του αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου. Σύμφωνα με το Ν.Δ., ο ελληνικός χώρος διακρίθηκε σε τρεις κατηγορίες:
 1. Στις περιοχές εντός σχεδίου, οι οποίες διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο.
 2. Στους οικισμούς που είχαν δημιουργηθεί πριν το έτος 1923 (χωριά) και οι οποίοι δε διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο.
 3. Στις περιοχές οι οποίες βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμών πριν το 1923. Στις περιοχές αυτές δεν απαγορεύτηκε η δόμηση, αλλά τέθηκαν ορισμένοι περιορισμοί, οι οποίοι αποσκοπούσαν στην απαγόρευση

δημιουργίας ιδιωτικών οικισμών .

Η ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης, δεν είναι κατά κανόνα, αποτέλεσμα κάποιου χωροταξικού και γενικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού, που στοχεύει στην κάλυψη κοινωνικών και πολεοδομικών αναγκών, αλλά της πίεσης και συναλλαγής μεταξύ των διαφόρων ομάδων συμφερόντων και της κυβέρνησης. Αυτή η πίεση και συναλλαγή επεκτείνεται σιγά-σιγά και στις περιοχές εκτός σχεδίου με συνέπεια το κράτος, αντί να διατηρεί αδόμητες τις περιοχές αυτές προτιμά να διαμορφώνει και να εφαρμόζει μια πολιτική που οδηγεί στην πολεοδόμηση αυτών των περιοχών με διάφορες διοικητικές πράξεις. Η κυβερνητική αυτή πολιτική άνοιξε ουσιαστικά το 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. της 17.7.1923 και των επιμέρους τροποποιήσεων και συμπληρώσεων του, έπληξαν τη 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).

- Το 1926 εκδίδεται το Π.Δ/γμα της 18.3.1926 «Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών». Με το Π.Δ/γμα επιδιώκεται ο έλεγχος των οικοδομικών εργασιών σε όλες τις περιοχές με την παροχή ή όχι οικοδομικής άδειας. Όσες οικοδομικές εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια οικοδομής ή καθ' υπέρβασής της και εφόσον αντίκειται στο σχέδιο πόλης ή γενικότερα δεν ανταποκρίνονται στους κείμενους «περί σχεδίων πόλεως» επιβαλλόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης, κατεδαφίζονται από την αστυνομική αρχή.

Το Π.Δ/γμα εφαρμόστηκε ελάχιστα στην πράξη, με συνέπεια τη μη κατεδάφιση αυθαιρέτων οικοδομών. Η μη αποτελεσματική αντιμετώπιση του φαινομένου με αυτό το διάταγμα 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 (Χριστοφιλόπουλος, 1999).

4.1.2. Περίοδος 1945-1969

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από την παροχή μιας σειράς προνομίων, παροχών και μέτρων πολιτικής, ώστε οι εκάστοτε κυβερνήσεις να πάρουν με το μέρος τους, τους λεγόμενους «μικρομεσαίους» ιδιοκτήτες ακινήτων. Η πολιτεία νομοθετεί από τη μια αυστηρές ποινές για την αυθαίρετη δόμηση και από την άλλη δίνει τη δυνατότητα νομιμοποίησης ή δημιουργίας νέων αυθαιρέτων. Αναλυτικότερα:

- Το 1967 εκδόθηκε το Β.Δ.7/8/67 «Περί εγκαταστάσεων προς παραθερισμόν». Πρόκειται για νόμο της χούντας, που αφορά στη κατασκευή «λυομένων» παραθεριστικών κατοικιών σε οποιαδήποτε εκτός σχεδίου περιοχή και σε μικρή σχετικά επιφάνεια, που προήλθε από παράνομη κατάτμηση της γης. Οι κατασκευές που τελικά δημιουργήθηκαν ήταν κακότεχνες, από ευτελή υλικά και δημιούργησαν υποβαθμισμένους και πυκνοδομημένους οικισμούς χωρίς έργα υποδομής και κοινόχρηστους χώρους.
- Το 1968 ψηφίστηκε ο Α.Ν.365/68. Με το νόμο αυτό αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης στα αστικά κέντρα και ενισχύεται εμμέσως ο θεσμός της αντιπαροχής. Η πρωτεύουσα και τα μεγάλα αστικά κέντρα γίνονται τόποι όπου πλουτίζει μια επιστημονικοεπαγγελματική τάξη, αλλά και ένας αριθμός αστών μετατρέπεται από ιδιοκτήτες οικοπέδου, σε διαμερισματούχους ιδιοκτήτες πολλαπλάσιας αξίας (Χριστοφιλόπουλος, 1999). Ο συνδυασμός της κάλυψης των στεγαστικών αναγκών με αύξηση του συντελεστή δόμησης και της χρυσής εποχής της αντιπαροχής επέφερε υπερσυγκέντρωση του πληθυσμού και γιγάντωση των προβλημάτων υποδομής των πόλεων, αυξάνοντας χωρίς μελέτη και προγραμματισμό, για το μέλλον κάθε πόλης, την ήδη βεβαρημένη οικιστική τους πυκνότητα κατά 25-40%. (Βούλγαρης, Δάρας, 1991).

- Την ίδια χρονιά η δικτατορική κυβέρνηση προσπαθεί να αντιμετωπίσει το πρόβλημα των αυθαιρέτων με τον A.N.410/68 «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών». Ο νόμος αυτός εξαιρεί από 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. 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 το ίδιο νόμο προβλέπονται ποινικές κυρώσεις σε βάρος των ιδιοκτητών αυθαιρέτων.
- Λίγους μήνες αργότερα ακολουθεί το B.Δ.758/1968 «Περί καθορισμού του τρόπου βεβαίωσης και εισπράξεως της κατά το άρθρο 2 του A.N.410/68 εισφοράς ως και του χρόνου καταβολής ταύτης».

4.1.3. 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, παρά τη ρητή συνταγματική επιταγή για χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση των περιοχών. Έτσι η αυθαίρετη δόμηση συνεχίζει και την περίοδο αυτή την ανοδική πορεία της (Χριστοφιλόπουλος, 1999). Αναλυτικότερα το κυριότερο νομοθετικό πλαίσιο αυτής της περιόδου είναι:

- Το 1973 το N.Δ.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 10000δρχ. Σε περίπτωση που ξαναχτιστεί το κατεδαφιστέο επιβάλλεται εκ νέου πρόστιμο, πενταπλάσιο του αρχικού.
- Το 1974 ψηφίσθηκε το N.Δ.349/1974 «Περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρόμενων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας

οικοδομούνται». 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 της αυθαίρετης δόμησης με την απειλή της άμεσης κατεδαφίσεως των κτισμάτων, την επιβολή προστίμων και ποινής φυλάκισης, χωρίς μετατροπή (Νάτσιου, 2002).

- Το 1977 εκδόθηκε ο Ν.651/1977 «Περί καταργήσεως του Ν.Δ.349/1974, τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών, διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων». Σύμφωνα με το νόμο, απαγορεύεται η κατάτμηση της έγγειας ιδιοκτησίας σε μικρά οικόπεδα για κάθε περιοχή εντός και εκτός σχεδίου πόλεως. Επιβάλλεται τα συμβόλαια να συνοδεύονται απαραίτητως από τοπογραφικό σχέδιο μηχανικού, ο οποίος επιβεβαιώνει το είδος της πωλούμενης γης.

Μια σημαντική καινοτομία 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, κλπ., που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των αυθαιρέτων κατάσχονται, διατάσσεται η δήμευσή τους από το δικαστήριο και εκποιούνται με πλειστηριασμό.

Ακόμη, με το άρθρο 7 δεν επιτρέπεται η ύδρευση και ηλεκτροδότηση των αυθαιρέτων κατασκευών, αν και η απαγόρευση αυτή δεν περιλαμβάνει όσα αυθαίρετα είχαν νομιμοποιηθεί ή είχαν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση αυτού του νόμου. Τέλος, ο νόμος αυτός μέσω του άρθρου 8 εξαιρεί από την κατεδάφιση τα αυθαίρετα κτίσματα χωρίς άδεια ή με υπέρβαση αυτής που ανεγέρθηκαν μετά την ισχύ του Γ.Ο.Κ. του 1955 και μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.Δ.8/73. Η διαδικασία που ακολουθείται είναι αυτή του Ν.410/68 και η δήλωση πρέπει να υποβληθεί εντός δύο ετών. Ο νόμος είναι ελλιπής όσον αφορά τα αυθαίρετα μετά το 1973 και δεν προβλέπει μέτρα για αυτά .

- Λίγους μήνες αργότερα ψηφίστηκε ο νόμος 720/1977 «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ.8/73 και του άρθρου 1 του Α.Ν.395/68 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων». Με το

νόμο αυτό θεσμοθετείται μια 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 αυτή εξαίρεση από την κατεδάφιση όλων των αυθαίρετων κτισμάτων κρίθηκε αντισυνταγματική από ΣτΕ, το οποίο με τις αποφάσεις 257 και 1687/1980 προσπάθησε να θέσει φραγμούς στην κατάσταση αυτή και ο νόμος τελικά δεν εφαρμόστηκε. Το ΣτΕ θεώρησε ότι παραβιάζεται:

1. Η αρχή της ισότητας. Αυτό συμβαίνει για δύο λόγους: πρώτον, διότι ο νόμος έθεσε σε μειονεκτική θέση τους νομοταγείς πολίτες που κατοικούν στην περιοχή και οι οποίοι πρέπει να ανέχονται τις δυσμενείς πολεοδομικές συνέπειες των αυθαιρεσιών των γειτόνων τους και δεύτερον διότι η απόκλιση από το πάγιο νομοθετικό πλαίσιο δε δικαιολογείται.
2. Η συνταγματική αρχή του κράτους δικαίου. Προσβάλλεται επειδή η ρύθμιση του άρθρου 1 του Ν.720/1977 σημαίνει ότι αδυνατεί να επιβληθεί το κράτος δικαίου και επομένως αντίκειται στους νόμους στους οποίους στηρίζει το Σύνταγμα τη λειτουργία του κράτους.
3. Η παράγραφος 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Το άρθρο 24 του Συντάγματος παραβιάζεται διότι δεν ανέχεται τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων.

Η τελική θέση του ΣτΕ είναι ότι απαγορεύονται παρεκκλίσεις από τον κανόνα της κατεδαφίσεως των αυθαίρετων κτισμάτων, όταν αυτές είναι αποτέλεσμα σοβαρών παραβάσεων των ισχυόντων όρων δόμησης (Νάτσιου, 2002).

4.1.4. Περίοδος 1980-1990

Την περίοδο αυτή, η αυθαίρετη δόμηση βρίσκεται στο αποκορύφωμά της. Εκτός από τις αυθαίρετες κατασκευές έχουν δημιουργηθεί και ολόκληροι οικισμοί και περιοχές αυθαιρέτων τόσο στην πρώτη όσο και στη δεύτερη κατοικία. (Χριστοφιλόπουλος, 1999). Το πρόβλημα των αυθαιρέτων εντάσσεται στη συντονισμένη προσπάθεια του πολεοδομικού σχεδιασμού και επέκτασης των σχεδίων πόλεων και των ορίων των χωριών σε πανελλαδική κλίμακα. Διαθέτονται πρωτοφανούς ύψους οικονομικοί πόροι, όχι μόνο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά και για την κατασκευή έργων ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών πρώτης κατοικίας (Βούλγαρης, Δάρας, 1991). Τα σημαντικότερα νομοθετήματα για την αυθαίρετη δόμηση είναι:

- Το 1983 η ψήφιση του νόμου 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Στο νόμο αυτό ρυθμίζεται η νομιμοποίηση μεμονωμένων αυθαιρέτων με την εξαίρεσή 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 31-1-1983 (ημέρα έναρξης ισχύος του νόμου) και σε νέα, τα οποία κτίζονται μετά την 31-1-1983.

Όσον αφορά στα 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 οικισμό πριν από το 1923, εξετάζεται το κάθε αυθαίρετο χωριστά για να κριθεί αν θα εξαιρεθεί από την κατεδάφιση. Η εξαίρεση γίνεται με απόφαση του νομάρχη. Οι όροι που πρέπει να πληροί το κάθε κτίσμα είναι:

1. Να μην παραβιάζει υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό.
2. Η ειδική χρήση που έχουν να μην προκαλεί αρνητικές επιπτώσεις στο άμεσο περιβάλλον.
3. Να μην είναι επικίνδυνο από στατική άποψη.

Ακόμη, ειδικά για τα αυθαίρετα τα οποία έχουν ανεγερθεί μεταξύ 10.12.1981 και

31.1.1983, 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 υποβάλλει μια σχετική δήλωση.

Ο νόμος στην περίπτωση των νέων αυθαιρέτων που δεν εξαιρούνται από την κατεδάφιση επιβάλλει την υποχρεωτική κατεδάφιση τους. Από τη στιγμή που θα ανακαλυφθεί η αυθαιρεσία, η διοίκηση είναι υποχρεωμένη να κατεδαφίσει τα κτίσματα και επίσης η κατεδάφιση δεν έχει καμία σχέση με το αν το κτίσμα κατοικείται ή όχι.

Ανεξάρτητα από την εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση για όλα τα αυθαίρετα επιβάλλεται ειδική εισφορά, το ύψος της οποίας κυμαίνεται μεταξύ του ενός δεκάτου 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.

Ακόμη, 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 άδειας εξασκήσεως επαγγέλματος. Στους ιδιοκτήτες επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου εκτός από την κατεδάφιση του κτίσματος. Επίσης, δεν επιτρέπεται η σύνδεση των κτισμάτων με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικού ρεύματος κλπ.

Τέλος, όσον αφορά στη συλλογική νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων γίνεται με την ένταξή τους, κατά προτεραιότητα, σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές μη αυθαιρέτων, στο πολεοδομικό σύστημα του νόμου, ήτοι των δύο φάσεων σχεδιασμού (Χριστοφιλόπουλος, 1999). Στην πρώτη φάση συντάσσεται για ολόκληρη την περιοχή αυθαιρέτων το γενικό πολεοδομικό σχέδιο, το οποίο περιέχει γενικές κατευθύνσεις και αρχές και ακολουθεί η δεύτερη φάση, στην οποία υπάρχει εξειδίκευση στις αρχές και στις κατευθύνσεις. Ο νόμος διακρίνει τις περιοχές αυθαιρέτων σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες, με τις πρώτες να χαίρουν ευνοϊκότερης μεταχείρισης. Έτσι, για τις πυκνοδομημένες περιοχές

αυθαιρέτων, η δεύτερη φάση μπορεί να προηγηθεί της έγκρισης της πρώτης φάσης, με γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Επίσης, για την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης, οι κάτοικοι των πυκνοδομημένων περιοχών καταβάλλουν μειωμένη εισφορά σε γη και χρήμα σε σχέση με τους ιδιοκτήτες στις αραιοδομημένες περιοχές.

Ο νομοθέτης προσπάθησε να δώσει μια συνολική λύση στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης. Στην πράξη όμως, ο νόμος δεν είχε τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Σύμφωνα με το Χριστοφιλόπουλο (1999), σε πολλές περιπτώσεις η διαδικασία νομιμοποίησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρως και εκκρεμεί μέχρι και σήμερα και σε άλλες περιπτώσεις πολλοί ιδιοκτήτες δεν δήλωσαν τα κτίσματά 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 εξάπλωσή τους χωρίς σχέδιο, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται νέες εστίες αυθαιρέτων κτισμάτων στις περιοχές αυτές. Έτσι, η όλη ρύθμιση με το Ν.1337/83 απόφερε μεν σημαντικά ποσά, δεν κατάφερε δε την αποτελεσματική αντιμετώπιση και αναχαίτιση του προβλήματος.

- Το 1983 εκδόθηκε το Π.Δ. της 5/12.7.1983 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων», το οποίο προβλέπει το χαρακτηρισμό των αυθαιρέτων κατασκευών με έκθεση αυτοψίας, κατά τη διάρκεια της οποίας ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση.
- Την ίδια χρονιά ψηφίστηκαν τα Π.Δ. 3.9.1983 «Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών» και 8.9.1983 «Προσδιορισμός της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου και σχετικές διαδικασίες». Το πρώτο αναφέρεται εκτενέστερα στον προσδιορισμό της οφειλόμενης ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου, η οποία υπολογίζεται πάλι με αφετηρία τη συμβατική αξία του κτίσματος. Το δεύτερο Π.Δ. χρησιμοποιεί ως αφετηρία τη συμβατική 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).

- Το 1985 ψηφίστηκε ο Ν.1512/1985 «Τροποποιήσεις και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων κλπ.». Με τα άρθρα 8 και 9 του νόμου επήλθαν ορισμένες συμπληρώσεις στο νομικό καθεστώς της αυθαίρετης δόμησης. Σύμφωνα με το νόμο αυτό, το μέτρο αναστολής από την κατεδάφιση επεκτείνεται σε όσα κτίσματα έχουν ανεγερθεί βάσει οικοδομικής άδειας-η οποία ανακλήθηκε αργότερα για διάφορους λόγους- εκτός εάν η ανάκληση οφείλεται σε ανακριβή στοιχεία ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης. Από το νομάρχη και με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χ.Ο.Π. λαμβάνεται η οριστική απόφαση.

Στη συνέχεια, επειδή παρατηρήθηκε το φαινόμενο της απροθυμίας υποβολής δηλώσεων, ο Ν.1512/85 προβλέπει ότι τα αυθαίρετα εκτός σχεδίου, τα οποία δεν δηλώθηκαν εγκαίρως, μπορούν να εξαιρούνται από την υποχρεωτική κατεδάφιση, εάν 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 το άρθρο 9 προβλέπεται διαδικασία εξαίρεσης από 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. και εφόσον έχουν χτιστεί πριν την έκδοση του νόμου αυτού.

- Το 1985 ψηφίστηκε ο Γ.Ο.Κ 1577/1985, ο οποίος στο άρθρο 22 αναφέρεται

εκτενώς στις οικοδομικές άδειες και τις αυθαίρετες κατασκευές. Με το νόμο αυτό κάθε κατασκευή που εκτελείται:

1. χωρίς οικοδομική άδεια
2. καθ' υπέρβαση της άδειας
3. με άδεια που έχει ανακληθεί
4. κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων

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

Αυθαίρετη είναι επίσης και κάθε αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματος του. Αν για την αλλαγή χρήσης έχουν εκτελεστεί και δομικές κατασκευές τότε εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους.

Δίνεται όμως η δυνατότητα, εφόσον το κτίσμα δεν παρουσιάζει παραβιάσεις στους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο του ελέγχου της από την πολεοδομική υπηρεσία, να αποκτήσει οικοδομική άδεια καταβάλλοντας ο υπόχρεος, εντός προθεσμίας, το πρόστιμο που ορίζεται με το νόμο.

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

- Την ίδια χρονιά εκδόθηκε η Υπουργική απόφαση 23186/3626 της 15/31.4.1985 «Εξειδίκευση κοινωνικών λόγων για άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτων κτισμάτων». Η απόφαση αυτή επιτρέπει την 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 άδειας (Νάτσιου, 2002).

- Το 1988 εκδόθηκε ο Ν.1772/88 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1557/85» ο οποίος στο άρθρο 2 ρυθμίζει εκκρεμότητες σχετικά με τα πρόστιμα και την αναστολή κατεδάφισης.

4.1.5. Περίοδος 1990-1993

Την περίοδο αυτή, που συνοδεύεται από την αλλαγή κυβέρνησης, η αυθαίρετη δόμηση αντιμετωπίζεται διαφορετικά για τις περιοχές που αφορούν στην πρώτη κατοικία και διαφορετικά για τις περιοχές που αφορούν στη δεύτερη. Ειδικότερα, για την περίπτωση της πρώτης κατοικίας δε λαμβάνεται καμία σχετική απόφαση που να αφορά στη ρύθμισή 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 νέο εργαλείο, το Σ.Α.Π.Ο.. Το νομοθετικό έργο αυτής της περιόδου σχετικά με τα αυθαίρετα έχει ως εξής:

- Το 1992 έκδοση του Ν.2052/92 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις». Το Β' κεφάλαιο του νόμου χαρακτηρίζεται από ρυθμίσεις και προσθήκες στο Ν.1337/83. Όσον αφορά στις αυθαίρετες κατασκευές γίνεται αναφορά στο άρθρο 5 παρ.6 α., στο οποίο η απόφαση για εξαίρεση εκδίδεται από το νομάρχη με τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και όχι της επιτροπής που περιγράφεται στο Ν.1337/83. Σε περίπτωση μη κατεδάφισης και αν συντρέχουν κοινωνικοί λόγοι, επιτρέπεται η αποπεράτωση του κτίσματος επιβάλλοντας στους ιδιοκτήτες πρόσθετους όρους.

Στο ίδιο άρθρο στην παρ. 7β, καθορίζεται το ύψος των προστίμων που απαιτούνται για τη διατήρηση ενός αυθαίρετου. Το ύψος των προστίμων για το πρώτο έτος, κατά το οποίο λαμβάνει γνώση η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την ύπαρξη αυθαίρετου και για τυχόν προηγούμενα έτη ύπαρξης του, υπολογίζεται με βάση την αξία του αυθαίρετου. 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 Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Το ποσοστό αυτό όμως σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να οριστεί μικρότερο του 10%.

Οι τροποποιήσεις και προσθήκες στο 1337/83 επιδιώκουν την ελαστικοποίηση των διαδικασιών κρίσεως αυθαιρέτων και εξαίρεσης από την κατεδάφιση (Οικονόμου, Πετράκος, 1999).

- Το 1993 ψηφίστηκε το Π.Δ. 27.8.1993 που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του Ν.2145/1993. 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 του Σχεδίου Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (Σ.Α.Π.Ο.). Οι περιοχές αυτές πολεοδομούνται, κατ' επιλογή του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, είτε με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, είτε με Σ.Α.Π.Ο..

Το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αντί να προβεί σε ένα ορθολογικό σχεδιασμό αυτών των προβληματικών περιοχών, παρεμβαίνει μέσω των Σ.Α.Π.Ο., προκειμένου κυρίως να νομιμοποιήσει την ήδη διαμορφωμένη πραγματική κατάσταση (Χριστοφιλόπουλος, 1999).

Η διαδικασία αυτή δεν εφαρμόστηκε ποτέ, διότι κρίθηκε αντισυνταγματική από το ΣτΕ, εξαιτίας της μη επίτευξης των σκοπών του άρθρου 24 παρ.2 του συντάγματος οι οποίοι είναι: η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των πολιτών.

Με τα Σ.Α.Π.Ο. αναπαράγονται τα πάγια χαρακτηριστικά της προνομιακής μεταχείρισης της (μικρό)ιδιοκτησίας στη γη και της αυθαίρετης δόμησης, και αν εφαρμοζόταν θα οδηγούσε σε μαζική ένταξη περιοχών με αυθαίρετες παραθεριστικές κατοικίες σε σχέδια πόλης (Οικονόμου, Πετράκος, 1999).

4.1.6. Περίοδος 1994-2003

Με τις εκλογές του 1993 αλλάζει κυβέρνηση, η οποία προσπαθεί να ρυθμίσει εκ νέου το πρόβλημα της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων ύστερα από την κατάργηση των

Σ.Α.Π.Ο.. Η περίοδος αυτή διακρίνεται από σημαντικά νομοθετήματα:

- Το 1994 ψηφίστηκε ο Ν.2242/94 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις». Καταρχήν, με το νόμο καταργείται η ρύθμιση των αυθαιρέτων μέσω των Σ.Α.Π.Ο. και γίνεται η επέμβαση στις περιοχές δεύτερης κατοικίας χωρίς διάκριση σε αυθαίρετες και μη, μέσω των ζωνών οικιστικού ελέγχου στο πλαίσιο της συνολικότερης παρεμβάσεως της πολιτείας στο χώρο, για την οικιστική οργάνωση και τη βιώσιμη ανάπτυξη που ρυθμίζεται με το νόμο (Χριστοφιλόπουλος, 1999).

Όσον αφορά στη συλλογική νομιμοποίηση των αυθαιρέτων πρώτης κατοικίας, αυτή εξακολουθεί να γίνεται με τις διατάξεις του Ν.1337/83. Επιπλέον, με το νόμο αυτό ρυθμίζονται αυστηρότερες ποινές σε εργολάβους, μηχανικούς και επιβλέποντες, καθώς επίσης και σε συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες και μεσίτες. Τέλος, προβλέπεται εκτός από πρόστιμο και ποινή φυλάκισης, μη εξαγοράσιμης, σε όσους εκτελούν εργασίες δόμησης χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής σε ρέματα, βιότοπους, παραλιακά δημόσια κτήματα και αρχαιολογικούς χώρους.

- Το 1997 ψηφίστηκε ο Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών και άλλες διατάξεις» (Νέος οικιστικός νόμος). Παγιώνει και διευρύνει το μοντέλο των δύο επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού και καθορίζει ένα σύγχρονο πλαίσιο γενικών κατευθύνσεων, όρων και διαδικασιών. Σκοπός του είναι ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζονται με τις αρχές και τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού, πρέπει δε να είναι σύμφωνοι με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους (Παπαπετρόπουλος, 2004).

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 1998 ψηφίστηκε το Π.Δ. 267/1998 «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. Επίσης, αναφέρεται η αξία του και το πρόστιμο που του επιβάλλεται. Περιλαμβάνει ακόμη 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 μέρες.

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 έναν εκπρόσωπο του Ο.Τ.Α. ή Ν.Α.. Η απόφαση της επιτροπής εκδίδεται μέσα σε 10 μέρες (η προθεσμία αυτή δεν είναι αποκλειστική) 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 κτισμάτων, τα οποία εντοπίζονται κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα, κατεδαφίζονται αμέσως χωρίς να εφαρμόζεται η παραπάνω διαδικασία και χωρίς άλλες διατυπώσεις.

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται από συνεργείο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας που 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 τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό, στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Με το άρθρο 2 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 = 30000δρχ./τ.μ – τουριστικές εγκαταστάσεις
2. ΙΙα = 20000δρχ./τ.μ-κατοικίες, κτίρια υπηρεσιών
3. ΙΙΙα = 10000δρχ./τ.μ-βιομηχανικές εγκαταστάσεις κλπ
4. ΙVα = 5000δρχ./τ.μ-αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα

Στο άρθρο 3 γίνεται διάκριση μεταξύ προστίμου ανέγερσης και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτου. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαιρέτων, ορίζεται ως ποσοστό (π) επί της αξίας του αυθαιρέτου, 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 100.000δρχ. Το ύψος του προστίμου για τη διατήρηση των αυθαιρέτων ορίζεται για κάθε χρόνο διατήρησης ίσο προς το 10% της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω. Το ύψος του προστίμου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 50000δρχ. 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.

- Το 2000 εκδόθηκε ο Ν.2831 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/1985», ο οποίος τροποποιεί μερικώς το άρθρο 22 του παραπάνω νόμου.
- Το Δεκέμβριο του 2003 ψηφίστηκε ο Ν.3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων». Εκτενής αναφορά στις

διατάξεις που αφορούν στην αυθαίρετη δόμηση και στις καινοτομίες του νέου νόμου ακολουθεί στο επόμενο κεφαλαίο.

4.2. Το θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση σε ειδικές περιοχές

4.2.1. Για τον αιγιαλό και την παραλία

Για τη χώρα μας η παράκτια ζώνη αποτελεί χώρο ζωτικής σημασίας. Έχει συνολική έκταση 131.957τ.χλμ και μήκος ακτών περίπου 17.000 χλμ. Η σημασία της είναι ιδιαίτερη καθώς λόγω της έκτασής της συγκεντρώνει μεγάλο ποσοστό πληθυσμού σε παράκτιες κοινότητες. Στο χερσαίο τμήμα της, που αποτελεί το 28% της συνολικής έκτασης της χώρας, κατοικεί το 38,8% του συνολικού πληθυσμού (1991) (Κοκκώσης, Μέξα, 2002).

Το θεσμικό πλαίσιο για τις παράκτιες περιοχές περιλαμβάνει ένα μεγάλο αριθμό νόμων και διαταγμάτων. Το σημαντικότερο μέρος από αυτά ασχολείται με τον αιγιαλό και την παραλία, πάνω στον οποίο έχουν χτιστεί τα περισσότερα αυθαίρετα παραθεριστικής κατοικίας.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία:

- *Αιγιαλός* είναι η χερσαία ζώνη που περιστοιχίζει τη θάλασσα και βρέχεται από τις μέγιστες αλλά συνηθισμένες αναβάσεις των κυμάτων
- *Παλιός αιγιαλός* είναι η ζώνη της ξηράς που προέκυψε από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα και οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις, τεχνικά έργα ή άλλες αιτίες.
- *Παραλία* είναι η συνεχόμενη του αιγιαλού ζώνη ξηράς, που καθορίζεται από την πολιτεία σε πλάτος μέχρι και 50 μέτρων από την οριογραμμή του αιγιαλού και η οποία απαιτείται για την επικοινωνία της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, και για την εξυπηρέτηση εθνικών, κοινωφελών, αναπτυξιακών και περιβαλλοντικών σκοπών.

Αναλυτικότερα τα σημαντικότερα νομοθετήματα για τον αιγιαλό και την παραλία είναι:

- Το 1940 εκδόθηκε ο Α.Ν. 2344/40 «Περί αιγιαλού και παραλίας». Είναι η πρώτη φορά που ορίζεται ο αιγιαλός και η παραλία, διευκρινίζεται ότι ανήκει

στο δημόσιο, ορίζοντας οι κανόνες χρησιμοποίησης του και ορίζεται απαραίτητη άδεια για την ανέγερση οποιοδήποτε κτίσματος από το υπουργείο συγκοινωνιών.

- Το 1970 ψηφίστηκε ο νόμος 439/1970 «Περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί αιγιαλού». Ο νόμος ορίζει ελάχιστη απόσταση των κτισμάτων από τον αιγιαλό τα 30 μέτρα, σε περιοχές που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και δεν ισχύουν σε αυτές ειδικές διατάξεις.
- Το 1974 εκδόθηκε το Ν.Δ.373/74 «Περί συμπληρώσεως των διατάξεων του Α.Ν. 2344/1940». Το σημαντικότερο σημείο είναι ότι ορίζεται για κάθε είδους κτίσματα και κατασκευάσματα πάνω στον αιγιαλό και την παραλία, που έχουν ανεγερθεί χωρίς άδεια, ανεξάρτητα από το χρόνο ανέγερσής τους, κατεδαφίζονται, ανεξάρτητα από αν κατοικούνται ή όχι. Καμία κατεδάφιση δεν πραγματοποιήθηκε από την τότε δικτατορική κυβέρνηση.
- Το 1984 εκδόθηκε η Υπουργική Απόφαση Γ 77824/3159/9-12-83 «Απόφαση για τον αιγιαλό και παραλία». Με την απόφαση αυτή οι υπηρεσίες του Υ.Χ.Ο.Π. σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπ. Οικονομικών εξετάζουν τη νομιμότητα της ύπαρξης και της χρήσης των κτισμάτων που βρίσκονται στον αιγιαλό.

4.2.2. Για τις δασικές εκτάσεις και τις προστατευόμενες περιοχές

Τα δάση⁴ και κυρίως οι δασικές εκτάσεις της χώρας δέχονται εδώ και πολλά χρόνια μεγάλες πιέσεις από πολλές διεκδικήσεις που βρίσκουν τρύπες στην περίπλοκη νομοθεσία που καθορίζει τα «περί δασών». Εφόσον δεν υπάρχει Δασολόγιο και Εθνικό Κτηματολόγιο πολλές από τις διεκδικήσεις βρίσκουν πρόσφορο έδαφος (Γεωργιοπούλου, 2003).

⁴ Το ποσοστό δασοκάλυψης στην Ελλάδα είναι 25,4% της συνολικής επιφάνειας της επικράτειας. Το 68% αυτών είναι δημόσια. Τα υπόλοιπα θεωρούνται «μη δημόσια», όρος που δε συνεπάγεται όμως ότι είναι ιδιωτικά. Το 18% αυτών ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, ενώ τα υπόλοιπα χαρακτηρίζονται κοινοτικά (αρκετά κοινοτικά δάση υπάρχουν στη Μακεδονία και την Ήπειρο, στην ιδιοκτησία των οποίων συμμετέχει και το Δημόσιο), μοναστηριακά και συνεταιριστικά (Γεωργιοπούλου, 2003).

Έτσι δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις καταπάτησης των δασών και ανοικοδόμησης αυθαιρέτων κτισμάτων μέσα σε αυτά. Επίσης, παρατηρείται έντονα η ανέγερση οικοδομών σε πρόσφατα καμένες εκτάσεις. Στην ελληνική νομοθεσία προστατεύονται τα δάση κυρίως από τις πυρκαγιές (πολλές φορές χωρίς μεγάλη επιτυχία) και δίνεται ιδιαίτερο βάρος στη δασοπυρόσβεση. Η καταπάτηση και δόμηση σε δασικές εκτάσεις τιμωρείται με πρόστιμο και αν και προβλέπεται κατεδάφιση των κτισμάτων όπως και στις περιπτώσεις αυθαιρέτων δεν πραγματοποιείται.

Τα βασικότερα νομοθετήματα για τα δάση είναι:

- το 1969 ψηφίστηκε ο «Δασικός Κώδικας» (86/69).
- το 1971 εκδόθηκε το Ν.Δ.996/1971 που αφορούσε τέσσερις κατηγορίες προστασίας της φύσης.
- το 1979, θεσπίστηκε ο βασικότερος νόμος για τα δάση, ο Ν.998/1979 «Περί προστασίας των δασών, δασικών και των αναδασωτέων εν γένει εκτάσεων τις χώρας» όπου στα άρθρα 45 και 71 απαγορεύει την οποιαδήποτε εκτέλεση έργων και δημιουργία κτισμάτων και ορίζει τα πρόστιμα.

Όσον αφορά στις προστατευόμενες περιοχές το σημαντικότερο νομοθέτημα είναι ο Ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος». Με το νόμο αυτό διακρίνονται 6 κατηγορίες προστατευόμενων περιοχών και για την κάθε μία από αυτές ορίζονται οι δραστηριότητες που επιτρέπονται σύμφωνα και με τον εκάστοτε κανονισμό που ισχύει για κάθε μία ξεχωριστά. Π.χ. στις περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης απαγορεύεται οποιαδήποτε δραστηριότητα.

4.3. Η κρατική στεγαστική πολιτική

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ένας από τους σημαντικότερους λόγους που η αυθαίρετη δόμηση δημιουργήθηκε και εξαπλώθηκε τόσο γρήγορα, ήταν η έλλειψη μιας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής και κυρίως για εκείνες τις ομάδες του πληθυσμού που είχαν άμεση ανάγκη: τα χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα. Το ελληνικό κράτος δεν ασχολήθηκε με την απαιτούμενη σοβαρότητα με το πρόβλημα της κατοικίας παρά το γεγονός της καταστροφής εκατοντάδων κατοικιών από τον

πόλεμο, τις θεομηνίες, την παλαιότητα και ανεπάρκεια της κατοικίας να καλύψει την αυξανόμενη ζήτηση.

Οι επεμβάσεις της πολιτείας περιορίστηκαν στην κάλυψη των αναγκών ενός μέρους του πληθυσμού: των προσφύγων, των σεισμοπλήκτων, πλημμυροπαθών κλπ. Αναλυτικότερα οι κυριότερες ενέργειες και τα σημαντικότερα νομοθετήματα της στεγαστικής πολιτικής είναι:

- Το 1922 ιδρύεται το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων με το Ν.Δ. 3-11-1922 και το 1923 το έργο του συνέχισε η διεθνής Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (ΕΑΠ)σε συνεργασία με το Υπουργείο Υγείας και το Υπουργείο Συγκοινωνιών. Τα προγράμματα στέγασης για τους πρόσφυγες περιελάμβαναν την παραχώρηση περιαστικής γης για αυτοστέγαση ή αγορά κατοικίας, δάνεια και παροχή έτοιμης στέγης μέσω του συστήματος της οργανωμένης δόμησης.
- Το 1950 ψηφίστηκε ο Ν. 2063/50 «Περί λαϊκής κατοικίας», ο οποίος όμως τελικά εφαρμόστηκε μόνο για τους πληγέντες από φυσικές καταστροφές.
- Το 1954 εκδόθηκε το Ν.Δ.2936/54 «Περί τροποποίησης και συμπληρώσεως της περί στεγασεως αναπήρων και θυμάτων πολέμου ισχυούσης νομοθεσίας».
- Την ίδια χρονιά ιδρύεται με το Ν. 2963/1954 ο ΑΟΕΚ με σκοπό την παροχή κατοικίας σε εργάτες και υπαλλήλους. Οι δικαιούχοι γράφονται σε μια λίστα αναμονής και η θέση τους στον κατάλογο αυτό είναι ανάλογη των προϋποθέσεων που τηρούν. Η παραχώρηση των κατοικιών στους δικαιούχους γίνεται αντί ενοικίου το οποίο καθορίζεται κατά περιφέρεια βάση του εμβαδού ή του κεφαλαίου που δαπανήθηκε και το οποίο θα μπορούσε να εξοφληθεί τα επόμενα τριάντα χρόνια (Νάτσιου, 2002).

Σύμφωνα με στοιχεία του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, από το 1954 και μέχρι σήμερα, αξιοποιώντας τις εισφορές των εργαζομένων και των εργοδοτών τους, έχει προσφέρει ιδιόκτητη στέγη σε 400.000 οικογένειες. Στις 70.000 από αυτές, παραχωρήθηκε έτοιμη κατοικία σε κάποιον οικισμό, σε 200.000 δόθηκε δάνειο αγοράς ή ανέγερσης πρώτης κατοικίας και 130.000 περίπου πήραν δάνειο

επισκευής, επέκτασης ή αποπεράτωσης κατοικίας. Ακόμη, κάθε χρόνο, 30-35.000 οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα επιδοτούνται για να αντιμετωπίσουν τη δαπάνη του ενοικίου τους.

Οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδιάζει και οικοδομεί ο Ο.Ε.Κ. σε όλη την ελληνική επικράτεια αντιπροσωπεύουν το 95% της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα.

- Το 1966 εκδόθηκε το Β.Δ.972/66 «Περί οργανώσεως, παρά τω Υπουργείω Κοινωνικής Πρόνοιας διευθύνσεως α) λαϊκής στέγης β) στεγάσεως και επειγούσης περιθάψεως των θεομηνιοπλήκτων».

Τέλος, η πολιτεία προσπάθησε με τη θεσμοθέτηση της επιδότησης, από το ελληνικό δημόσιο, του επιτοκίου των στεγαστικών δανείων να μειώσει το κόστος δανεισμού για την απόκτηση πρώτης κατοικίας.

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο: Ο ΝΕΟΣ ΝΟΜΟΣ 3212/2003

Το 2003 ψηφίστηκε ο Ν.3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις» μέσα στο 2004 εκδόθηκε και η Κοινή Υπουργική απόφαση που προέβλεπε ο νόμος, η 9732/2004 με τίτλο «Καθορισμός των προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών».

Ο νόμος αυτός επιφέρει αρκετές αλλαγές στην αυθαίρετη δόμηση, στην έκδοση οικοδομικών αδειών και γενικότερα στον τρόπο πολεοδόμησης μεγάλων εκτάσεων. Χωρίζεται σε δύο κεφάλαια, στο κεφάλαιο Α «Άδεια δόμησης» και στο κεφάλαιο Β «Διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση, τη δόμηση σε γήπεδα εκτός σχεδίου, τις πράξεις εφαρμογής και άλλες πολεοδομικές διατάξεις».

5.1. Άδεια δόμησης

Καταρχήν με το νόμο αλλάζει η ονομασία της «οικοδομικής άδειας» σε «άδεια δόμησης». Η έκδοση της άδειας θα γίνεται εντός 3 εργάσιμων ημερών από τη στιγμή που θα υποβληθεί το σύνολο των απαραίτητων δικαιολογητικών και μελετών στην πολεοδομική υπηρεσία. Η άδεια δόμησης ισχύει για τέσσερα χρόνια και επιτρέπεται να αναθεωρηθεί μια μόνο φορά, για παράταση της ισχύος για ίσο χρονικό διάστημα από την ημερομηνία λήξης της, αν δεν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός. Μετά την ολοκλήρωση του των έργων και έπειτα από αίτηση του ιδιοκτήτη και δήλωση του μηχανικού, η Πολεοδομία βεβαιώνει σχετικά και μετά η άδεια ισχύει επ' αόριστον.

Οι όψεις του κτιρίου, όπως ορίζεται στην παρ.2 του άρθρου 8, πρέπει να αποπερατωθούν μέσα στο χρονικό διάστημα των 8 ετών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας. Οι παραβάτες πληρώνουν πρόστιμο ίσο με το 10% του προϋπολογισμού του έργου το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 500€.

Με τον έλεγχο των κατασκευών ασχολείται η παρ.2 και 3 του άρθρου 4 και ολόκληρο το άρθρο 5. Η πολεοδομική υπηρεσία θα ελέγχει και θα εγκρίνει μόνο τους όρους δόμησης που ισχύουν στο ακίνητο, καθώς και την ύπαρξη των εγκρίσεων που απαιτούνται από άλλες υπηρεσίες όπως η δασική, η αρχαιολογική, η Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου κλπ. Καθιερώνονται ετήσιοι υποχρεωτικοί δειγματοληπτικοί έλεγχοι των αδειών που εκδίδει κάθε πολεοδομική υπηρεσία. Οι έλεγχοι αυτοί θα

γίνονται τόσο από την πολεοδομική υπηρεσία που θα ελέγχει κάθε έτος τουλάχιστον 10% των αδειών δόμησης που εκδόθηκαν το προηγούμενο έτος όσο και από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης (Σ.Ε.Ε.Δ.Δ.) που θα ελέγχει τουλάχιστον το 2% των αδειών στο στάδιο της κατασκευής αλλά και το 2% των αδειών που θεωρήθηκαν κάθε έτος.

Ο έλεγχος γίνεται για να διαπιστωθεί αν:

- Οι άδειες εκδόθηκαν και οι μελέτες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
- Οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την άδεια δόμησης και τις μελέτες που υποβλήθηκαν
- Τηρείται το βιβλίο εξέλιξης εργασιών
- Τηρούνται τα απαιτούμενα μέτρα ασφαλείας

Σύμφωνα με το άρθρο 6 για την πληρότητα των εκπονούμενων μελετών, τον αρτιότερο σχεδιασμό, την καλύτερη διοίκηση και επίβλεψη και την έντεχνη και ασφαλή κατασκευή των ιδιωτικών έργων, γίνεται υποχρεωτική η ασφάλιση των μελετών και κατασκευών.

Οι ευθύνες όσον αφορά στη μελέτη και κατασκευή των έργων καταμερίζονται στους μελετητές-επιβλέποντες μηχανικούς, στους ιδιοκτήτες και στους κατασκευαστές. Με την παρ.4 του άρθρου 5 επιβάλλονται αυστηρότερες διοικητικές και ποινικές κυρώσεις σε βάρος όσων παραβιάζουν τους όρους της άδειας και τις ισχύουσες διατάξεις για τη δόμηση. Για τους ιδιοκτήτες, τους μηχανικούς τους τεχνικούς και τους κατασκευαστές, αυξάνονται οι χρηματικές ποινές που μπορούν να επιβληθούν από τα ποινικά δικαστήρια όταν παραβιάζεται η άδεια δόμησης ή όταν διενεργείται δόμηση χωρίς καθόλου άδεια (ποινή τουλάχιστον φυλάκισης 6 μηνών στους ιδιοκτήτες και μηχανικούς και πρόστιμο από 5.000-50.000 ευρώ). Σε περίπτωση που η αυθαίρετη δόμηση γίνεται σε ρέματα, βιότοπους, παραλιακά δημόσια κτήματα, αρχαιολογικούς χώρους και σε δάση και αναδασωτές εκτάσεις, προβλέπεται ποινή φυλάκισης τουλάχιστον 2 ετών που δε μετατρέπεται και δεν αναστέλλεται η εκτέλεση της και χρηματική ποινή από 10.000-100.000 ευρώ.

5.2. Αυθαίρετη δόμηση

Γίνεται διαχωρισμός των αυθαιρέτων σε δύο κατηγορίες:

1. Αυτά που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31-12-03 και
2. Αυτά που ανεγείρονται μετά την έναρξη της ισχύος του Ν.3212/03 δηλαδή από την 1-1-04.

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

- βρίσκονται μέσα σε σχέδιο πόλης ή εντός ορίων οικισμού προϋφιστάμενου του έτους 1923 ή εντός εγκεκριμένων ορίων 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 εκτός των ορίων των σχεδίων και των ζωνών της προηγούμενης κατηγορίας και αποτελούν την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη και έχουν εμβαδόν μέχρι 120 τ.μ. συν 30τ.μ. για κάθε μέλος της οικογένειας πέραν των τεσσάρων.

Η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται για 3 έτη και διακόπτεται με ευθύνη της εταιρίας παροχής, εκτός και εάν προσκομιστεί πριν από τη λήξη της τριετίας έγκριση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η οποία χορηγείται εφόσον διαπιστώσει ότι δεν έγιναν επιπλέον αυθαίρετες εργασίες στο ακίνητο.

Από τη σύνδεση εξαιρούνται όσα αυθαίρετα βρίσκονται μέσα σε ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, αιγιαλό ή παραλία, δάση και αναδασωτές εκτάσεις, ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής του νόμου 1650/86.

Επίσης παρέχονται εκπτώσεις, απαλλαγές από προσαυξήσεις και καταβολή σε δόσεις στα βεβαιωμένα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων. Οι σχετικές ρυθμίσεις γίνονται με Κοινή Υπουργική Απόφαση και ανάλογα με την κατηγορία του αυθαίρετου, το εμβαδόν και τη χρήση του.

Τα αυθαίρετα που αναγείρονται μετά την ισχύ του νέου νόμου, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α.

9732 κατατάσσονται σε 3 κατηγορίες :

1. Πολυεδομικό αυθαίρετο: είναι κτίριο ή τμήμα αυτού και κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση που κατασκευάζεται χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση ή καθ' υπέρβαση της άδειας 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 ή κτιριολογικά αυθαίρετο: είναι τμήμα κτιρίου, κατασκευή ή εγκατάσταση που παραβιάζει τους λοιπούς όρους του Γ.Ο.Κ., πλην των παραπάνω αναφερομένων ή τον κτιριοδομικό κανονισμό και
3. Μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης αυθαίρετο: είναι το πολυεδομικό αυθαίρετο που κατασκευάζεται στους βιότοπους, στα ρέματα, στους αρχαιολογικούς χώρους, σε δημόσια κτήματα, σε δάση και αναδασωτές εκτάσεις.

Τα πρόστιμα υπολογίζονται με βάση:

- α) το εμβαδόν,
- β) τη χρήση,
- γ) το είδος της κατασκευής και
- δ) την τιμή της ζώνης των ακινήτων της περιοχής που ισχύει σε κάθε περιοχή, σύμφωνα με το αντικειμενικό του Υπουργείου Οικονομικών ή άλλη βάση εφόσον στην περιοχή δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης αλλά και με το χαρακτηρισμό του κατά κατηγορία αυθαιρέτου.

Ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας των αυθαιρέτων κτισμάτων, κατασκευών ή εγκαταστάσεων γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή της ζώνης της κάθε περιοχής.

Το ύψος των προστίμων για τις τρεις κατηγορίες είναι:

- Πολυεδομικά αυθαίρετο: ίσο με τη συμβατική αξία του αυθαιρέτου
- Δομικά αυθαίρετο και μικρές πολυεδομικές παραβάσεις: ίσο με το 1/5 της συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου και

- Μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης αυθαίρετο: ίσο με το διπλάσιο της συμβατικής αξίας.

Το ύψος του προστίμου ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των χιλίων ευρώ (1000 €), για κάθε πολεοδομικά αυθαίρετη κατασκευή, των πεντακοσίων ευρώ (500 €), για κάθε δομικά ή κτιριολογικά αυθαίρετο και των δύο χιλιάδων ευρώ (2000 €), για κάθε αυθαίρετο μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.

Ο υπολογισμός του προστίμου διατήρησης θα επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του αυθαιρέτου και ορίζεται ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης σε κάθε περίπτωση με προσαύξηση 2% κάθε χρόνο στο πρόστιμο του προηγούμενου έτους. 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.

Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στο επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία. Στις περιπτώσεις που οι ενδιαφερόμενοι επιθυμούν την εφάπαξ καταβολή μέχρι την προθεσμία λήξης της πρώτης δόσης των οφειλόμενων προστίμων, παρέχεται έκπτωση δέκα (10%) τοις εκατό.

5.3. Δόμηση σε γήπεδα εκτός σχεδίου

Τα βασικότερα σημεία του νόμου για την εκτός σχεδίου δόμηση είναι:

- Διατηρείται η κατάτμηση των 4 στρ., με την προϋπόθεση ότι η πρόσοψη του οικοπέδου στον κοινόχρηστο δρόμο είναι 25μ.
- Καθορίζεται η μέγιστη στάθμη του υπογείου από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος σε 80 εκατοστά.
- Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση αυτή υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπογείων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράτε στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση των κτιρίων έτσι ώστε να μην αλλοιώνεται η

ελεύθερη θέα από το δρόμο και στις περιπτώσεις εδαφικών εξάρσεων (λοφώσεις, κορυφογραμμές) να μην αλλοιώνονται οι κορυφογραμμές με την τοποθέτηση κτιρίων στην κορυφή του λόφου (Χατζοπούλου, 2004).

- Τέλος για γήπεδα με πολλαπλάσιο εμβαδόν του αρτίου, για τα οποία συντρέχουν προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά 15% και υπό τις προϋποθέσεις ότι θα ανεγερθεί μια οικοδομή και το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο.

5.4. Παρατηρήσεις και κριτική του νέου νόμου

Ο νόμος 3212/2003 μονοπώλησε το ενδιαφέρον της κοινής γνώμης για περισσότερο από μισό χρόνο, από τη στιγμή που παρουσιάστηκε το σχέδιο νόμου μέχρι και την έκδοσή του. Σύμφωνα με τις δηλώσεις της πρώην υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Βάσω Παπανδρέου οι διατάξεις του νέου νόμου θα καταφέρουν να επιταχύνουν και να απλοποιήσουν τις διαδικασίες δόμησης, μειώνοντας τον υπερβολικό φόρτο δουλειάς των πολεοδομικών υπηρεσιών με στόχο να καταστούν περισσότερο αποδοτικές και αποτελεσματικές, ενώ παράλληλα αντιμετωπίζει ριζικά, με αυστηρότητα, αλλά και κοινωνική ευαισθησία το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης.

Στόχος του νόμου ήταν να περιορίσει όσο το δυνατόν τα φαινόμενα καθυστέρησης του σχεδιασμού, την έλλειψη αποτελεσματικού ελέγχου και τη διάχυση της ευθύνης με ασαφή τρόπο μεταξύ των πολιτών, μηχανικών και διοίκησης, εισάγοντας ένα σύστημα ελέγχων που θα λειτουργούσε αποτρεπτικά για την καταστρατήγηση των διατάξεων και θα δημιουργούσε αίσθημα εμπιστοσύνης στους πολίτες, υιοθετώντας κοινωνικά κριτήρια.

Τα βασικότερα σημεία του Ν.3212/2003 τα οποία κρίνουμε ότι πρέπει να σχολιαστούν περαιτέρω και αφορούν είτε άμεσα είτε έμμεσα στην αυθαίρετη δόμηση ακολουθούν αναλυτικά.

Εκείνο που πρέπει καταρχήν να τονιστεί είναι ότι με τη διαδικασία που πρότεινε ο νόμος για την ηλεκτροδότηση των αυθαιρέτων σε συνδυασμό με το αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα μέχρι να ψηφιστεί ο νόμος καθώς επίσης και τη διορία υποβολής αιτήσεων (3 μήνες), έδωσε τη δυνατότητα σε πολλούς πολίτες, ανεξαρτήτως

οικονομικής κατάστασης, να ξεκινήσουν με ταχείες διαδικασίες την ανέγερση του δικού τους αυθαιρέτου. Έτσι δεν είναι καθόλου υπερβολή να μιλάμε σήμερα για την επόμενη γενιά αυθαιρέτων.

Ακόμη θα πρέπει να δοθεί έμφαση στο γεγονός ότι για άλλη μια φορά η πολιτεία επικεντρώνει την πολιτική για την πάταξη της αυθαίρετης δόμησης σε κατασταλτικά μέτρα και όχι σε προληπτικά. Τα πρόστιμα και οι ποινές είναι αυστηρότερες σε σχέση με τους προηγούμενους νόμους και διακρίνονται από δικαιότερη διαβάθμιση. Η αυστηρότητα των μέτρων σε συνδυασμό με τους ελέγχους από τις πολεοδομικές υπηρεσίες και το Σ.Ε.Ε.Δ.Δ. θα μειώσει τα φαινόμενα αυθαιρέτων κτισμάτων.

Κρίνουμε θετική την άσκηση ελέγχου από το νέο θεσμό του Σ.Ε.Ε.Δ.Δ. αλλά θεωρούμε ότι ο δειγματοληπτικός έλεγχος και μάλιστα σε τόσο μικρό ποσοστό δε θα επιφέρει τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Άλλωστε ο έλεγχος αφορά στα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και παραμένει η περίπτωση αυτών που χτίζονται χωρίς άδεια. Η αυξημένη ευθύνη των μηχανικών και των κυρώσεων που προβλέπονται για αυτούς κρίνεται θετική διότι θα μπορέσει να περιορίσει την αυθαίρετη δόμηση.

Από την άλλη, ο καταλογισμός ευθυνών και ποινών στους επιβλέποντες και μελετητές μηχανικούς δεν κατοχυρώνει με κανένα τρόπο τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, οι οποίοι σε περίπτωση σφάλματος του μηχανικού θα πρέπει να καταφύγουν σε ποινικές διώξεις για την είσπραξη αποζημιώσεων από τους μηχανικούς (Μωϋσιάδου,2003).

Η προβλεπόμενη και σταδιακά υποχρεωτική ασφάλιση των μελετών και κατασκευών του ιδιωτικού τομέα θα συμβάλει ουσιαστικά στην καλή κατασκευή των έργων και στη διασφάλιση των συμφερόντων του ιδιοκτήτη. Ταυτόχρονα, θα αποτρέψει σε σημαντικό βαθμό, τις υπερβάσεις, κατά το στάδιο κατασκευής των πολεοδομικών μεγεθών, που εγκρίθηκαν με την άδεια δόμησης με αποτέλεσμα να αποτελέσει άλλο ένα έμμεσο αυτή τη φορά εργαλείο ελέγχου και διασφάλισης νόμιμης δόμησης.

Μια ακόμη παρατήρηση που πρέπει να γίνει είναι ότι ο νόμος αυτός θα αυξήσει το κόστος απόκτησης κατοικίας. Αυτό θα συμβεί με δύο τρόπους: ο πρώτος είναι η αύξηση στις αμοιβές των μηχανικών εφόσον επωμίζονται περισσότερες ευθύνες από ότι στο παρελθόν για την ανέγερση ενός κτιρίου. Ο δεύτερος έχει άμεση σχέση με την ασφάλιση των ιδιωτικών έργων η οποία αναμένεται να επιβαρύνει τον ιδιοκτήτη. Η

αύξηση όμως αυτή θα αποτρέψει πολλούς χαμηλοεισοδηματίες από την κατασκευή ή αγορά κατοικίας με αποτέλεσμα αν δεν ληφθούν μέτρα από την πολιτεία για αυτά τα κοινωνικά στρώματα να επαναληφθούν τα φαινόμενα του παρελθόντος όπου η λύση της απόκτηση φθηνής στέγης να δίνεται με την αυθαίρετη δόμηση.

Ο τρόπος με τον οποίο βεβαιώνεται η επ' αόριστον ισχύς της άδειας δόμησης θα έχει ως συνέπεια τη μη αποπεράτωση πολλών κατασκευών (Μουσιάδου,2003). Από την άλλη, ο νόμος προβλέπει την ολοκλήρωση των όψεων των κτιρίων μέσα σε 8 έτη από την έκδοση της άδειας. Με αυτόν τον τρόπο κρίνουμε ότι ο νόμος θα συμβάλει στη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος μέσω της αισθητικής αναβάθμισης των όψεων των κτιρίων. Το φαινόμενο των ημιτελών οικοδομικών κατασκευών θα μειωθεί σημαντικά, εφόσον η διάταξη αυτή εφαρμοστεί.

Ο νόμος αυτός ξεσήκωσε θύελλα αντιδράσεων και σήμερα μετά από σχετική τροπολογία έχουν ανασταλεί, μέχρι τις 31-12-2004, οι περισσότερες από τις διατάξεις του που αφορούν στις άδειες δόμησης και στην έκδοσή τους, καθώς και άρθρα που αφορούν στα πρόστιμα για τα αυθαίρετα. Διατηρείται σε ισχύ μέχρι τα τέλη του έτους η παλαιά διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών, ενώ ο νέος τρόπος έκδοσης με ευθύνη των μηχανικών παραπέμπεται στο μέλλον.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ

6.1. Γενικά

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

Στις περισσότερες αναπτυσσόμενες χώρες οι μαζικές μετακινήσεις πολιτών από τις αγροτικές στις αστικές περιοχές συνεχίζονται με γρήγορους ρυθμούς, με αποτέλεσμα τη ραγδαία αστικοποίηση και ένα διαρκώς αυξανόμενο αριθμό μεγαλουπόλεων. 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 όπως συνηθίζεται να λέγονται, είναι στην πλειοψηφία τους αυθαίρετοι και δομημένοι χωρίς σχεδιασμό. Βρίσκονται συχνά σε επικίνδυνες τοποθεσίες και γενικά δε διαθέτουν βασικές υπηρεσίες, όπως καθαρό πόσιμο νερό, εγκαταστάσεις υγιεινής, δημόσιες συγκοινωνίες, σχολεία και νοσοκομεία. Αιτίες όλων αυτών είναι ο ανεπαρκής αστικός σχεδιασμός, η έλλειψη επενδύσεων σε υποδομή, τα κερδοσκοπικά επενδυτικά πρότυπα και η αδιαφορία προς τις ανάγκες των φτωχών (Μοδινός, 2003).

Σύμφωνα με την έκθεση «Η Πρόκληση των Παραγκουπόλεων: Παγκόσμια Έκθεση Ανθρώπινων 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 που διαμένει σε τέτοιους χώρους. Στη 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 ανεπτυγμένες χώρες είναι 6%.

Στις αναπτυγμένες χώρες οι κυριότεροι τύποι αυθαίρετων 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 καλύτερες σηματικές. 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 άστεγους (Αγγλία, Ολλανδία).

Στη συνέχεια ακολουθούν παραδείγματα από διάφορες χώρες της Ασίας, της Λατινικής Αμερικής και της υποσαχάριας Αφρικής, καθώς και η περίπτωση της Ιταλίας. Σε όλα τα παραδείγματα γίνεται μια σύντομη αναφορά των γενεσιουργών παραγόντων, μια περιγραφή των παράνομων οικισμών και κτισμάτων και των συνθηκών διαβίωσης σε αυτά. Τέλος, αναφέρονται οι πολιτικές που εφαρμόζονται για την αντιμετώπιση του φαινομένου και τα αποτελέσματα που ενδεχομένως είχαν αυτές.

6.2. Ινδία

Η Ινδία αποτελεί μια χώρα με έντονο πρόβλημα αυθαίρετων κατασκευών και οικισμών, τόσο στην πρωτεύουσα το Ν.Δελχί, όσο στις άλλες δυο μεγαλουπόλεις της, την Καλκούτα και τη Βομβάη. Το Δελχί είναι μία από τις γρηγορότερα αναπτυσσόμενες μεγαλουπόλεις με πληθυσμό 13,78 εκατομμύρια. Το 62% της αύξησης του πληθυσμού του Δελχί κατά τη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας οφείλεται στη φυσική αύξηση και το 38% οφείλεται στην εσωτερική μετανάστευση από διάφορα μέρη της χώρας και από γειτονικά κράτη. Όλοι οι μετανάστες, ανεξάρτητα από το επίπεδο μόρφωσης, εισοδήματος και κοινωνικής θέσης, ονειρεύονταν μια καλύτερη δουλειά και ένα καλύτερο μέλλον.

Όμως η αυξανόμενη ζήτηση για κατοικία οδήγησε σε άνοδο των τιμών των ενοικίων και σε συνδυασμό με την έλλειψη κρατικής στεγαστικής πολιτικής δεν άφηναν καμία εναλλακτική λύση στους μετανάστες, εκτός από το να στραφούν στην κατάληψη δημοσίων κυρίως εδαφών και να χτίσουν εκεί τις κατοικίες τους παράνομα. Η πόλη γέμισε με πολυάριθμες συνοικίες καταληψιών, στις οποίες ζει ο περισσότερος από το

μισό πληθυσμό, χωρίς πρόσβαση στις βασικές υποδομές και υπηρεσίες (πόσιμο νερό, ηλεκτρικό, αποχέτευση, κτλ). Οι συνοικίες αυτές έχουν διάφορες μορφές, οι οποίες είναι οι εξής:

Οι οικισμοί Jhuggi Jhomprī

Φιλοξενούν περίπου 2,5 εκατομμύρια φτωχούς μετανάστες από τις αγροτικές περιοχές. Έχουν χτιστεί παράνομα σε δημόσια ή ιδιωτικά εδάφη διάσπαρτοι σε όλη την πόλη, κατά μήκος οδικών και σιδηροδρομικών αξόνων, στις όχθες ποταμών και λιμνών, δίπλα σε πάρκα και σε εδάφη χαμηλής αξίας. Το 75% των Jhuggi Jhomprī στο Δελχί έχουν λιγότερες από 500 οικογένειες και μόνο το 10,5% έχουν περισσότερες από 1000 οικογένειες. Αντίθετα στην Καλκούτα και τη Βομβάη δεν υπάρχουν πολλοί και διάσπαρτοι οικισμοί, αλλά είναι λίγοι και μεγάλοι μεγέθους, συγκεντρωμένοι σε περιοχές κοντά σε εργοστάσια και μύλους. Τα περισσότερα από τα σπίτια είναι κατασκευασμένα από λάσπη με σκεπή από αμίαντο. Παρά τις προσπάθειες που καταβάλλονται για να τους κατεδαφίσουν ή/και να τους επανεγκαταστήσουν ο αριθμός τους ολοένα και μεγαλώνει.

Οικισμοί Harijan Bastis

Αποτελούνται από κατοικίες χτισμένες σε ιδιωτικό έδαφος χωρίς άδεια και παραβιάζοντας τους οικοδομικούς κανονισμούς. Το οδικό δίκτυο είναι υποτυπώδες και παρουσιάζονται σοβαρές ελλείψεις σε κοινωφελείς χώρους και χώρους πρασίνου. Η προσέγγιση της κυβέρνησης προς αυτούς τους οικισμούς ήταν ειδική. Κατά τη διάρκεια των ετών ένας μεγάλος αριθμός τέτοιων οικισμών έχει νομιμοποιηθεί χωρίς όμως να γίνουν πραγματικά έργα βελτίωσης των συνθηκών ζωής.

Αστικοποιημένα χωριά

Υπάρχουν περίπου 106 χωριά στα περίχωρα του Δελχί, τα οποία έχουν αστικοποιηθεί κατά τρόπο τυχαίο και μη σχεδιασμένο. Ο αγροτικός χαρακτήρας αυτών των χωριών από άποψη χρήσεων εδάφους και των επαγγελματικών δομών έχει υποβληθεί σε δραστικές αλλαγές. Οι πρώτοι κάτοικοι των χωριών αυτών είτε έχουν μεταναστεύσει στην πόλη, είτε έχουν μεταπηδήσει στα τριτογενή επαγγέλματα και πωλούν τη γη που μέχρι πριν καλλιεργούσαν σε νέους αποίκους. Οι καινούριοι κάτοικοι έχουν ξεκινήσει τις κατασκευές κατά τρόπο μη σχεδιασμένο, καθιστώντας το μελλοντικό προγραμματισμό αυτών των ενδεχόμενων αστικών περιοχών ακόμα δυσκολότερο.

Δηλωμένες παραγκουπόλεις

Είναι οι φτωχογειτονιές με τις παραγκουπόλεις που έχουν δηλωθεί με νόμο του 1956 και βρίσκονται στη μεσαιωνική περιτοιχισμένη πόλη Shahjahanabad και στην επέκτασή της. Με το νόμο αυτό αναμενόταν να ξεκινήσει η εξυγίανση τέτοιων περιοχών και η αναβάθμιση του περιβάλλοντος. Τελικά, ο νόμος δεν εφαρμόστηκε ποτέ και η πόλη συνέχισε να προσελκύει χιλιάδες μετανάστες, με αποτέλεσμα από 60.000 κατοίκους να φτάσει στα 2.000.000.

Οικισμοί επανεγκατάστασης

Έχουν αναπτυχθεί 46 οικισμοί επανεγκατάστασης, κυρίως στα περίχωρα της πόλης, για να φιλοξενήσουν περίπου 216.000 οικογένειες καταληψιών, σε κάθε μια από τις οποίες παρέχεται ένα οικόπεδο μόλις 18τμ. Παρατηρείται και εδώ έλλειψη σε υποδομές και υπηρεσίες, με αποτέλεσμα οι συνθήκες να είναι το ίδιο άσχημες με αυτές πριν τη μετεγκατάσταση. Οι περισσότερες από αυτές τις αποικίες είναι τόσο μακριά από τις θέσεις εργασίας, με αποτέλεσμα το 30-40% των καταληψιών να επιστρέψουν στις παλιές τους κατοικίες, ενώ καινούριοι μετανάστες να καταλάβουν τα κενά κτίσματα.

Κάτοικοι πεζοδρομίων

Υπολογίζεται ότι περίπου 70.000 άνθρωποι ζουν στα πεζοδρόμια στις αγορές της πόλης όπου και εργάζονται. Είναι συνήθως ενήλικοι άνδρες που έχουν αφήσει τις οικογένειές τους πίσω στα χωριά τους και συγκεντρώνουν χρήματα για να ζήσουν όλοι μαζί σε μια κατοικία στην πόλη, η οποία τις περισσότερες φορές είναι παράνομη.



Εικόνα 1 και 2: Παράνομοι οικισμοί στο Ν.Δελχί

Οι αρχές της Ινδίας αντιμετώπισαν τις αυθαίρετες κατοικίες κυρίως με εξώσεις και κατεδαφίσεις. Εξάιρεση αποτελούν τα προγράμματα επανεγκατάστασης των καταληψιών που προαναφέρθηκαν, τα οποία απέτυχαν κυρίως λόγω του μεγάλου όγκου

μεταναστών που συνέρεαν στην πόλη και της μεγάλης απόστασης των νέων οικισμών από το κέντρο. Επίσης, ένα ακόμα πρόγραμμα καταγραφής και εξυγίανσης των πρώτων παραγκουπόλεων γύρω από την πόλη Shahjahanabad δεν ολοκληρώθηκε, παρά μόνο το μέρος της καταγραφής.

Τα δύο Master Plan του Δελχί (M.P.D.) που εκπονήθηκαν το 1962 και το 1990 εντόπισαν το πρόβλημα της έλλειψης κατοικίας και κατά συνέπεια των αυθαιρέτων οικισμών με τις άθλιες συνθήκες διαβίωσης. Καμία όμως στρατηγική δε συζητήθηκε και δεν προτάθηκε. Έτσι το Master Plan του 1990 απλώς διαιώνισε το φαινόμενο των «δύο πόλεων» του Δελχί, της επίσημης πόλης, με τις πλούσιες και ακριβές κατοικίες και της άτυπης πόλης, με τις παράγκες, τα Jhuggi Jhopri και τους οικισμούς μετεγκατάστασης.

6.3. Βιετνάμ

Μια ακόμη χώρα της Ασίας με αρκετά μεγάλο πρόβλημα αυθαιρέτων κατοικιών και συνοικιών είναι το Βιετνάμ και κυρίως η πόλη Σαϊγκόν (Χο- Τσι- Μινχ). Η περίπτωση αυτή είναι ιδιαίτερη, γιατί οι κάτοικοι αυτών των περιοχών εκτός από μετανάστες των αγροτικών περιοχών είναι και πρόσφυγες του πόλεμου με τις Η.Π.Α. Μέσα στην πόλη βρίσκονται διάσπαρτες πολλές φτωχογειτονίες με κατοικίες παράνομα χτισμένες πάνω σε βαλτώδη εδάφη ή πάνω από το νερό. Αξιοσημείωτο είναι ότι ένας ολόκληρος οικισμός είναι χτισμένος πάνω σε ένα νεκροταφείο.

Οι περισσότερες κατοικίες είναι από ξύλο και υλικά που βρέθηκαν μέσα στις λίμνες και τα ποτάμια (πλαστικά και λαμαρίνες), στερούνται βασικών υποδομών και βρίσκονται κοντά σε περιοχές με φτωχές αλλά νόμιμες κατοικίες. Υπάρχουν πολύ στενοί και δύσβατοι δρόμοι μεταξύ των κατοικιών που καθιστούν αδύνατη την κατασκευή ενός δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης. Οι περισσότεροι κάτοικοι αγοράζουν νερό και ηλεκτρικό ρεύμα από τα γειτονικά νόμιμα σπίτια σε διπλάσιες ή και τριπλάσιες τιμές και όσοι δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν οικονομικά χρησιμοποιούν κεριά και λάμπες κηροζίνης, με αποτέλεσμα να παρουσιάζονται πολύ συχνά πυρκαγιές.

Οι κάτοικοι αντιμετωπίζονται από το κράτος σαν πολίτες δευτέρας κατηγορίας όχι μόνο λόγω των συνθηκών που επικρατούν στις κατοικίες, αλλά και γιατί πολλοί από αυτούς δεν έχουν νόμιμα έγγραφα παραμονής στη Σαϊγκόν. Ένα μέρος των κατοίκων είναι

πρώην στρατιώτες και υποστηρικτές του καθεστώτος του νότιου Βιετνάμ, που έχουν επιζήσει του πολέμου και των κέντρων μετεκπαίδευσης, αλλά με νόμο αποκλείστηκαν από οποιαδήποτε επίσημη εργασία ή κατοικία. Τα παιδιά τους δεν έχουν πιστοποιητικά γεννήσεως και δεν πηγαίνουν σχολείο. Η εγκληματικότητα είναι πολύ υψηλή και στις περιοχές αυτές δρουν έμποροι ναρκωτικών και όπλων, σωματέμποροι και τοκογλύφοι.

Το κράτος δεν έχει επίσημη στρατηγική για αυτές τις περιοχές αλλά επιθυμεί την απομάκρυνσή τους από την πόλη. Σε αρκετές περιπτώσεις εφαρμόστηκαν εκδιώσεις και κατεδαφίσεις και ποτέ δεν πάρθηκαν μέτρα για την εξυγίανση των οικισμών αυτών. Πολλοί στη Σαϊγκόν υποστηρίζουν ότι η πολιτεία δεν λαμβάνει τέτοιου είδους μέτρα επειδή πιστεύει ότι οι άθλιες συνθήκες που επικρατούν εκεί θα αναγκάσουν τους κατοίκους να φύγουν και να επιστρέψουν στα χωριά τους.

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της παραγκούπολης που χτίστηκε πάνω στο νεκροταφείο. Μια διεθνής μη κυβερνητική οργάνωση αποφάσισε να βοηθήσει τους κατοίκους του συγκεκριμένου οικισμού. Οι αρχές συμφώνησαν με τον όρο να συντάξουν το σχέδιο ανάπτυξης οι ίδιες. Το αποτέλεσμα ήταν να προτείνουν τη δημιουργία μιας μεγάλης οδικής αρτηρίας που θα χώριζε τον οικισμό στα δύο και κατά μήκος της θα επιτρεπόταν μόνο εμπορικές δραστηριότητες, πράγμα που σήμαινε την κατεδάφιση δεκάδων κατοικιών και την απομάκρυνση των περισσότερων κατοίκων. Η οργάνωση θα παρείχε τα απαραίτητα χρήματα για τη μετεγκατάσταση αυτών των κατοίκων σε περιοχές έξω από την πόλη.

Η οργάνωση αρνήθηκε και αντιπρότεινε ένα σχέδιο που αποσκοπούσε στη βελτίωση των συνθηκών ζωής και στην οικονομική ανάπτυξη με ένα πρόγραμμα πιστώσεων. Ταυτόχρονα ενθάρρυνε τη συμμετοχή των πολιτών στις αποφάσεις σχετικά με τις προτεραιότητες και την εκτέλεση του προγράμματος. Τελικά ούτε αυτό το πρόγραμμα είχε τα αναμενόμενα αποτελέσματα και δεν ολοκληρώθηκε. Το κύκλωμα των τοκογλύφων αλλά και οι γείτονες που προμήθευαν με ρεύμα και νερό τους κατοίκους, ουσιαστικά, τους εκβίαζαν για να μη πληρώσουν και να μη συνδεθούν με τα δίκτυα που η οργάνωση τους παρείχε. Για μια ακόμη φορά το κράτος δεν παρενέβη και έκλεισε τα μάτια μπροστά στην παρανομία.



Εικόνα 3: Παράνομη κατοικία στη Σαϊγκόν

6.4. Ισραήλ

Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας, οι παράνομες κατοικίες στις αραβικές γειτονιές της Ιερουσαλήμ έχουν αυξηθεί παρά πολύ με αποτέλεσμα να αποτελεί ένα αστικό πρόβλημα με μεγάλες διαστάσεις. Παρατηρείται ένας μεγάλος αριθμός κατοικιών που χτίζεται παράνομα σε δημόσιο έδαφος, η χρήση του οποίου αφορούσε κοινωφελείς χώρους, ελεύθερους χώρους και χώρους πρασίνου. Ως επί το πλείστον, η ανοικοδόμηση αυτών των κτισμάτων γίνεται χωρίς την επίβλεψη κάποιου αρχιτέκτονα ή μηχανικού και δεν ακολουθεί τους κώδικες ασφάλειας.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου 1996-2001, οι δημοτικοί επιθεωρητές της Ιερουσαλήμ κατέγραψαν σχεδόν 4.000 παραβιάσεις στις αραβικές γειτονιές, αλλά οι εμπειρογνώμονες που μελετούν το φαινόμενο μέσα από αεροφωτογραφίες θεωρούν ότι αυτός ο αριθμός αντιπροσωπεύει μόνο το 30% της πραγματικότητας. Παρά τον αυξανόμενο αριθμό παραβιάσεων, ο δήμος της Ιερουσαλήμ είναι εξαιρετικά απρόθυμος να κατεδαφίσει τις παράνομες κατοικίες στις αραβικές γειτονιές. Αυτό οφείλεται και σε ένα μεγάλο βαθμό στη μεγάλη δημοσιότητα που λαμβάνει μια κατεδάφιση, όχι μόνο από τα αραβικά μέσα αλλά και από τα διεθνή, εξαιτίας των πολιτικών προβλημάτων στην περιοχή. Η πολιτεία προσανατολίζεται κυρίως στον περιορισμό της εξάπλωσης του φαινομένου με αυστηρότερα μέτρα και επιτήρηση της αραβικής περιοχής.

6.5. Περού

Το Περού, όπως και πολλές χώρες της Λατινικής Αμερικής αντιμετωπίζει έντονο πρόβλημα αυθαίρετων κατασκευών. Το φαινόμενο είναι πιο έντονο στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, στη Λίμα. Όπως και στις προηγούμενες περιπτώσεις το βασικότερο αίτιο ήταν η πληθυσμιακή έκρηξη που προέκυψε από το μεταναστευτικό

κύμα, από τις αγροτικές περιοχές στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Στην πόλη, σήμερα, ζει το 1/3 του συνολικού πληθυσμού της χώρας με το μεγαλύτερο ποσοστό να έχει στραφεί στην παράνομη εξεύρεση στέγης. Οι λόγοι είναι ποικίλοι: η κακή οικονομική κατάσταση λόγω της έλλειψης θέσεων εργασίας και των εξαιρετικά χαμηλών ημερομίσθιων, η αδυναμία εξεύρεσης φθηνής κατοικίας, η έλλειψη ολοκληρωμένης κρατικής στεγαστικής πολιτικής, αλλά και η γραφειοκρατία που περιβάλλει τη νόμιμη οδό απόκτησης κατοικίας, η οποία είναι χρονοβόρα και εξαιρετικά δαπανηρή.

Τα είδη των αυθαίρετων οικισμών στο Περού είναι κυρίως τα *barriadas*, τα *pueblos jóvenes* και τα *humanos asentamientos*. Η πόλη επεκτάθηκε με τέτοιους οικισμούς προς όλες τις κατευθύνσεις, ακόμη και σε περιοχές που τα φυσικά χαρακτηριστικά τους (ακραία κεκλιμένη περιοχή, αμμόλοφοι) δεν είναι κατάλληλα για δόμηση. Οι περιοχές είναι ως επί το πλείστον δημόσιες και καταλαμβάνονται από οργανωμένες ομάδες, που συνήθως έχουν μια σχέση μεταξύ τους. Αυτή η ομάδα οργανώνεται πάντα από κάποιο πεπειραμένο άτομο που τον εμπιστεύονται όλοι. Η στιγμή της εισβολής είναι σχεδιασμένη πολύ καιρό πριν, όταν η κατάσταση είναι ευνοϊκή, όπως π.χ. σε περίοδο που η κυβέρνηση χάνει σε δημοτικότητα ή κατά τη διάρκεια μεγάλων θρησκευτικών εορτών. Σύμφωνα με νόμο που ισχύει εάν οι εισβολείς κατορθώσουν να παραμείνουν για περισσότερο από 24 ώρες στην περιοχή, μπορούν να υποβάλουν αίτηση για απόκτηση της γης μέσω μιας νομικής διαδικασίας. Για το λόγο αυτό παρατηρούνται έντονοι διαπληκτισμοί κατά την πρώτη ημέρα μιας εισβολής. Ακόμη και αν οι κάτοικοι γίνουν οι νόμιμοι κάτοχοι της γης τα προβλήματα είναι μεγάλα.

Οι κατοικίες χτίζονται από τους ίδιους τους κατοίκους, με ξύλα, λάσπη, άχυρα και πέτρες και στερούνται των κανόνων ασφαλείας. Οι οικισμοί χαρακτηρίζονται από έλλειψη ακόμη και στις στοιχειώδεις υποδομές και ανέσεις, με αποτέλεσμα ο κίνδυνος μολύνσεων και ασθενειών να είναι πάντοτε ορατός. Δεν υπάρχει οδική πρόσβαση ή δημόσιες συγκοινωνίες και τα ποσοστά εγκληματικότητας είναι ιδιαίτερα αυξημένα. Το μεγαλύτερο πρόβλημα βέβαια, είναι η έλλειψη εθνικών και ιδιωτικών οικονομικών πόρων για τη βελτίωση των συνθηκών ζωής.

Μέχρι τώρα, έχουν υπάρξει πολύ λίγες προτάσεις από την πλευρά της κυβέρνησης για

προγράμματα στέγασης ή επανεγκατάστασης των αυθαίρετων οικισμών. Ο προγραμματισμός είναι εξαιρετικά δύσκολος αν ληφθεί υπόψη ο ρυθμός με τον οποίο μετακινείται ο πληθυσμός προς τα αστικά κέντρα. Μια σημαντική προσπάθεια γίνεται από τις τοπικές κυβερνήσεις. Προτείνουν ένα πρόγραμμα ανάπτυξης που παρουσιάζεται στην κοινότητα, το μελετούν και το συζητούν. Για το λόγο αυτό η κάθε κοινότητα έχει συστήσει μια επιτροπή, τη λεγόμενη «οργάνωση γειτονιάς». Οι ίδιες επιτροπές λαμβάνουν μέρος και στις συζητήσεις που γίνονται με μη κυβερνητικές οργανώσεις, που πολλές φορές προωθούν προγράμματα για την εξυγίανσή τους. Το σύστημα αυτό αποτελεί το πρακτικότερο και αποτελεσματικότερο όργανο για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.



Εικόνα 4-8: Αυθαίρετα κτίσματα στη Λίμα

6.6. Βραζιλία

Στη Βραζιλία, ενώ περίπου το 80% του πληθυσμού ζει σε αστικές περιοχές και ειδικότερα σε μητροπολιτικές περιοχές, η πλειοψηφία του αστικού πληθυσμού δεν μπορεί να αποκτήσει κατοικία μέσω της νόμιμης οδού. Η κρατική αστική πολιτική δεν μπόρεσε να ικανοποιήσει τη μεγάλη ζήτηση κατοικίας για τα φτωχότερα στρώματα, να περιορίσει την κερδοσκοπία στην αγοράς γης, που παρήγαγε ένα ποσοστό 40% περίπου κενών κατοικιών, αλλά ούτε και να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τη διαδικασία παράνομης κατάτμησης. Κατά συνέπεια, η μόνη πιθανή επιλογή, για ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού, είναι η παράνομη εξεύρεση κατοικίας και οι διάφορες μορφές που παίρνει.

Οι εναλλακτικές μορφές αυθαίρετων οικισμών στις πόλεις της Βραζιλίας είναι: τα favelas, τα loteamentos και τα cortiços. Σύμφωνα με το Master Plan διάρκειας 10 ετών του Ρίο ντε Τζανέιρο, ένα favela είναι μια περιοχή κυρίως κατοικίας, που χαρακτηρίζεται από την κατάληψη δημόσιου εδάφους από χαμηλού εισοδήματος πληθυσμούς, την έλλειψη σε βασικές υποδομές και υπηρεσίες, το στενό και ακανόνιστο πλέγμα του οδικού δικτύου, ακανόνιστα σχήματα και μεγέθη οικοπέδων και μη καταγεγραμμένες από το νόμο κατασκευές, που παραβαίνουν τα οικοδομικά πρότυπα. Τα loteamentos είναι παράνομες κατατμήσεις εδάφους που πραγματοποιούνται συνήθως παράνομα από ιδιωτικές επιχειρήσεις σε απομακρυσμένες περιοχές. Τα cortiços είναι διαμερίσματα σε πολυκατοικίες στο κέντρο της πόλης, τα οποία ενοικιάζουν με παράνομες και άτυπες πρακτικές ένας μεγάλος αριθμός των αστικών φτωχών.



Εικόνα 9-12: Favelas στις βουνοπλαγιές του Ρίο

Οι παράνομες κατοικίες αυξάνονται όλο και περισσότερο. Τα περισσότερα στατιστικά στοιχεία αφορούν στα favelas. Μια έρευνα που έγινε στα favelas του Σάο Πάολο τις χρονιές 1990, 1994 και 1998, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το ποσοστό των σπιτιών έχει αυξηθεί κατά 50%, περνώντας από 6,2% σε 9,1% του συνολικού αριθμού σπιτιών, και το ποσοστό των οικογενειών που καταλαμβάνουν παράνομα το σπίτι τους έχει ανέλθει από 6,5% σε 9,1%. Σήμερα, απαριθμούνται ένα εκατομμύριο faveladors (κάτοικοι Favelas) στην πόλη.

Τα περισσότερα favela όμως τα συναντάμε στο Ρίο, όπου υπάρχουν καταγεγραμμένα 500, με το 1/3 του πληθυσμού να κατοικεί σε αυτά. Τα favelas του Ρίο θεωρούνται μοναδικά λόγω της θέσης τους, στις απότομες βουνοπλαγιές, ενώ ακριβώς κάτω στα πεδινά ζουν οι πλούσιοι. Έτσι δημιουργείται μια δραματική αντίθεση μεταξύ των πλουσίων και των φτωχών, ένα γεγονός όμως που ταυτόχρονα είναι και θετικό για τους κατοίκους των favelas, αφού πολλοί πλούσιοι τους παρέχουν τη δυνατότητα εργασίας (κηπουροί, οδηγοί, κουβερνάντες κλπ). Θα πρέπει όμως να σημειωθεί πως τα εκατομμύρια των αστικών φτωχών αντιμετωπίζονται ως πολίτες δεύτερης κατηγορίας σε όλα τα επίπεδα, οικονομικά, κοινωνικά, πολιτικά και νομικά.

Ένα από τα πιο γνωστά και παλιά favela σε αυτήν την περιοχή του Ρίο ντε Τζανέιρο είναι το Ρανάο-Ρανάοζινο. Βρίσκεται και αυτό σε μια απότομη βουνοπλαγιά και γειτνιάζει με τις τουριστικές περιοχές της Copacabana και Ipanema στο Zona Sul (νότια ζώνη) του Ρίο ντε Τζανέιρο. Η περιοχή είναι κρατική και τα σπίτια έχουν χτιστεί παράνομα με ατομική εργασία των καταληψιών καταπατώντας τους κώδικες κτιρίου και τα πρότυπα κατοικίας. Το οδικό δίκτυο του οικισμού είναι σχεδόν ανύπαρκτο. Υπάρχουν στενές διαβάσεις και αυτοσχέδιες σκάλες για την ανάβαση στην πλαγιά. Τα εμπορικά καταστήματα είναι πολυάριθμα, ωστόσο η λειτουργία τους είναι παράνομη. Ο οικισμός «προστατεύεται» από μια συμμορία εμπόρων ναρκωτικών και όπλων.

Η κατάσταση των κατοικιών έχει βελτιωθεί σημαντικά και τα περισσότερα είναι κατασκευασμένα με τούβλο και μπετόν. Όμως, τα προβλήματα στατικότητας και καταλληλότητας παραμένουν, αφού οι τροποποιήσεις που έχουν γίνει δεν ακολουθούν τα οικοδομικά πρότυπα.

Από τα πρώτα χρόνια εγκατάστασης στο βουνό οι κάτοικοι απειλήθηκαν από το κράτος με έξωση. Η πολιτική που ακολουθούνταν ήταν μετά την έξωση και κατεδάφιση των κατοικιών, η επαναστέγαση των κατοίκων σε δημόσιες κατοικίες και εκμετάλλευση της περιοχής εμπορικά και τουριστικά. Όμως, η περιοχή απέφυγε την έξωση εξαιτίας της απότομης κλίσης του εδάφους, την οποία οι επενδυτές θεωρούσαν ακατάλληλη για ανάπτυξη. Το favela σώθηκε για τους ίδιους λόγους και από ένα δεύτερο κύμα κατεδαφίσεων τη δεκαετία του '70.

Το κράτος άλλαξε θεμελιωδώς πολιτική το 1982, προωθώντας το πρόγραμμα «Cada Família Um Lote» (CFUL) (μια οικογένεια, ένας κλήρος), που στόχευε να διανείμει πάνω από 1 εκατομμύριο τίτλους στους κατοίκους των favelas. Το Ρανάο-Ρανάοζινχο και το γειτονικό favela Cantagalo επιλέχθηκαν για ένα πρότυπο βελτιωτικό πρόγραμμα, και το CFUL θα νομιμοποιούσε όλο το έδαφος του οικισμού και θα διένειμε τους τίτλους σε κάθε οικογένεια. Αυτή η διαδικασία δεν ολοκληρώθηκε ποτέ αν και κάποιες οικογένειες έλαβαν προσωρινούς τίτλους και πλήρωσαν το συμβολικό ποσό που απαιτούνταν.

Όσον αφορά τις συνθήκες διαβίωσης το πρόγραμμα περιελάμβανε την κατασκευή δύο κτιρίων με κατοικίες για τους άστεγους, που προκλήθηκαν από την κατάρρευση κατοικιών λόγω καθιζήσεων, την κατασκευή ενός τελεφερίκ, την κατασκευή δικτύων νερού, αποχέτευσης, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεπικοινωνιών και τέλος τη δημιουργία συστήματος συλλογής απορριμμάτων. Η αναβάθμιση δεν ολοκληρώθηκε ποτέ πλήρως, λόγω έλλειψης πόρων και πολιτικής θέλησης.

Το 1996, σε έρευνα που έγινε, πάνω από 80% των κατοίκων ήταν δυσαρεστημένοι με τα επίπεδα υπηρεσιών, και ειδικά όσα αφορούν στην υγιεινή. Το θέμα όμως που προέχει για όλους είναι η αναγνώριση, από την πολιτεία, των κατοικιών τους και η διανομή τίτλων ιδιοκτησίας για να μη ζουν υπό τον κίνδυνο μιας αναγκαστικής έξωσης και κατεδάφισης.

6.7. Ζάμπια

Η Ζάμπια είναι η τρίτη πιο αστικοποιημένη χώρα στην υποσαχάρια Αφρική και υπολογίζεται ότι το 40% του συνολικού πληθυσμού ζει σε αστικές περιοχές. Στην πρωτεύουσα Λουσάκα το 70% του πληθυσμού ζει σε φτωχούς, μη σχεδιασμένους οικισμούς σε μια έκταση που καταλαμβάνει μόλις το 20% του συνολικά κατοικημένου εδάφους. Η τρέχουσα τάση αστικοποίησης προκαλεί αύξηση των παράνομων οικισμών σε ποσοστό 12% ετησίως. Το αρμόδιο υπουργείο για θέματα φυσικού σχεδιασμού και στέγασης θεωρεί πως ένας οικισμός μη σχεδιασμένος και παράνομος χρειάζεται να συστηματοποιηθεί και νομιμοποιηθεί, εάν:

- Το 60% ή περισσότερο του εδάφους στο οποίο βρίσκεται ο οικισμός είναι δημόσια ιδιοκτησία

- Ο οικισμός υπάρχει από το 1974
- Η χρήση του εδάφους που προβλεπόταν στο “Πρόγραμμα Ανάπτυξης” δεν είναι η επικείμενη και
- 50% ή περισσότερο των κατοικιών του οικισμού έχουν κατασκευαστεί με συμβατικά υλικά.

Σήμερα στη Λουσάκα υπάρχουν 37 οικισμοί εκ των οποίων οι 13 δεν έχουν συμπεριληφθεί και ενταχθεί σε κανένα πρόγραμμα.



Εικόνα 13-15: Παραγκουπόλεις στη Ζάμπια

Οι κατοικίες στους αυθαίρετους οικισμούς είναι κατασκευασμένες από ευτελή και επικίνδυνα υλικά, χωρίς σχέδιο και το 60-75% των κατοίκων είναι ενοικιαστές. Μόνο το 12% των ιδιοκτητών κατοικιών έχει τίτλους ιδιοκτησίας. Τα επίπεδα φτώχειας είναι υψηλότερα στους παράνομους οικισμούς από οπουδήποτε αλλού στην πόλη. Το νερό παρέχεται εν μέρει από την επιχείρηση ύδατος μέσω ενός κακοσυντηρημένου και επισφαλή δικτύου και εν μέρει μέσω ιδιωτικών γεωτρήσεων και φρεατίων. Όσον αφορά την αποχέτευση, δεν υπάρχει δίκτυο αλλά βόθροι που λόγω της κακής κατασκευής μολύνουν τα υπόγεια νερά. Δεν υπάρχει καμία συστηματική αποκομιδή απορριμμάτων και οι δρόμοι είναι μη λιθοστρωμένοι και αδιάβατοι όταν βρέχει.

Οι διάφοροι χορηγοί και μη κυβερνητικοί οργανισμοί μαζί την κυβέρνηση και τις τοπικές αρχές προσπαθούν να εξετάσουν και να βρουν λύση στα προβλήματα που

αφορούν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στις φτωχογειτονιές της Ζάμπια. Αυτές οι πρωτοβουλίες αν και είναι σημαντικές σε αριθμό, δεν είναι τόσο αποδοτικές όσο θα μπορούσαν να είναι, μιας και δεν είναι πλαισιωμένες από μια εθνική στρατηγική πολιτική για τους φτωχούς και μη σχεδιασμένους-παράνομους οικισμούς. Οι περισσότεροι μη κυβερνητικοί οργανισμοί προσπαθούν να λύσουν μεμονωμένα προβλήματα και κυρίως την παροχή πόσιμου νερού, χωρίς παραδείγματος χάριν να μεριμνούν ταυτόχρονα για την προστασία των υπόγειων νερών από τη μόλυνση με βοθρολύματα. Τα περισσότερα από αυτά τα προγράμματα έχουν πραγματοποιηθεί στη Λουσακά, δεδομένου ότι είναι η μεγαλύτερη πόλη με τους πιο πολλούς παράνομους και φτωχούς οικισμούς.

6.8. Ν.Αφρική

Ο συνολικός πληθυσμός της Νότιας Αφρικής το 1995 υπολογίστηκε σε περίπου 44 εκατομμύρια με ετήσια αστική αύξηση που κυμαίνεται από 2,4-3,5%. Το 1994, περίπου 1.060.000 οικογένειες που αποτελούνται από 7.700.000 εκατομμύρια ανθρώπους ζουν σε μη σχεδιασμένους και παράνομους οικισμούς.

Οι πόλεις με το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι το Γιοχάνεσμπουργκ και το Κέιπ Τάουν. Σύμφωνα με την έκθεση της διεύθυνσης στέγασης του Γιοχάνεσμπουργκ, το 2003, εντοπίστηκαν 418.000 καλύβες, 4500 άνθρωποι ζουν στους δρόμους και 170.000 οικογένειες ζουν σε 89 παράνομους οικισμούς γύρω από την πόλη. Το Γιοχάνεσμπουργκ έχει προσελκύσει από το 1994 και έπειτα, ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές που αναζητά εργασία και βρίσκει στέγη στους αυθαίρετους οικισμούς. Σήμερα ο αριθμός των οικισμών αυτών είναι κατά πολύ μεγαλύτερος και αγγίζει τους 189 οικισμούς χωρίς να μπορεί να διευκρινιστεί ο αριθμός των κατοίκων.

Για να αντιμετωπιστεί η κατάσταση, το συμβούλιο της πόλης αποφάσισε να νομιμοποιήσει όλους αυτούς τους οικισμούς και να τους αναγνωρίσει επίσημα ως κοινότητες. Οι οικογένειες θα λάβουν τίτλους ιδιοκτησίας και θα μπορούν να βελτιώσουν τις κατοικίες τους με κρατικές επιχορηγήσεις. Η κυβέρνηση παρέχει μια επιδότηση κατοικίας στους άνεργους και σε όσους έχουν εισόδημα κάτω των 540\$ το

μήνα. Παράλληλα, ξεκινά ένα φιλόδοξο πρόγραμμα παροχής κρατικής στέγης σε 262.144 δικαιούχους μέχρι το 2006.

Επίσης, η κυβέρνηση εξετάζει και τις υπόλοιπες ανάγκες των κατοίκων εκτός από τη στέγαση και αξιολογεί την κατάσταση. Οι περισσότερες οικογένειες στερούνται την πρόσβαση σε βασικές υποδομές και υπηρεσίες, όπως δίκτυο για τρεχούμενο νερό, δίκτυο αποχέτευσης, ηλεκτροδότηση και σύστημα συλλογής και διάθεσης απορριμμάτων.



Εικόνα 16-17: Αυθαίρετες κατοικίες στο Γιοχάνεσμπουργκ

6.9. Ιταλία

Γύρω από το πολεοδομικό συγκρότημα της Ρώμης παρατηρείται μεγάλος αριθμός αυθαίρετων κατοικιών. Η δημιουργία των αυθαιρέτων αυτών κατοικιών και οικισμών, οφείλεται κατά ένα μεγάλο μέρος στην εσωτερική μετανάστευση, από τις φτωχές 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, που ήταν κατά κύριο λόγο μετανάστες, αλλά μετά από μια δεκαετία ολοκληρώθηκε μόνο το 25%. Έτσι ένας μεγάλος αριθμός μεταναστών δεν είχε καμία πιθανότητα να λάβει κατοικία και στράφηκε στην παράνομη δόμηση εκτός των ζωνών ανοικοδόμησης των πολεοδομικών σχεδίων ή στις ζώνες που χαρακτηριζόταν γεωργικές. Οι τιμές πώλησης σε αυτές τις ζώνες ήταν πολύ χαμηλότερες και το κόστος κατασκευής της κατοικίας μειώθηκε αισθητά.

Το σημαντικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι περιοχές αυτές σήμερα είναι η

έλλειψη παροχής υπηρεσιών. Οι δρόμοι είναι μη λιθοστρωμένοι και αποτελούν μια σημαντική πηγή ρύπανσης από σκόνη, δεν υπάρχει δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης και σύστημα συλλογής και διάθεσης στερεών αποβλήτων. Οι περισσότερες από τις κατοικίες βρίσκονται κοντά σε βιομηχανικές περιοχές σε ένα αισθητικά και περιβαλλοντικά υποβαθμισμένο περιβάλλον. Οι κατοικίες βρίσκονται σε καλή κατάσταση και γενικότερα η ποιότητα κατασκευής είναι άνω του μετρίου.

Σήμερα, στόχος της πολιτείας είναι να βελτιωθούν οι συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων στις περιοχές αυτές και να παραχθούν όλες οι υπηρεσίες.



Εικόνα 18: Αυθαίρετη κατοικία στην Ρώμη

6.10. Συμπεράσματα-Σύγκριση με την Ελλάδα

Η παραπάνω μελέτη παραδειγμάτων από διάφορες χώρες του εξωτερικού και κυρίως αναπτυσσόμενες, μας δίνει τη δυνατότητα να εξάγουμε κάποια γενικά συμπεράσματα και να τα συγκρίνουμε με την κατάσταση στη χώρα μας.

Καταρχήν διαπιστώνεται μια σημαντική διαφορά στον τρόπο εξευρέσεως της γης. Στις αναπτυσσόμενες χώρες ο συνηθέστερος τρόπος απόκτησης οικοπέδου είναι η κατάληψη γης δημόσια ή και ιδιωτικής. Προτιμώνται οι βουνοπλαγιές, χέρσες περιοχές και γενικά περιοχές που είναι ακατάλληλες για δόμηση και δεν παρουσιάζουν καμία ελκυστικότητα για ανάπτυξη. 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 αγορασμένη με νόμιμες διαδικασίες. Η παρανομία ξεκινά στη φάση της ανέγερσης του κτίσματος.

Εξάλλου στις προαναφερθείσες χώρες και ιδιαίτερα στις χώρες της Λατινικής Αμερικής η κατάληψη γης γίνεται από οργανωμένες ομάδες, με επιτροπές και αρχηγούς οι οποίοι σε μια νύχτα καταλαμβάνουν την περιοχή. Η ομαδικότητα αυτή οφείλεται είτε σε συγγενικούς δεσμούς είτε σε ιδεολογικούς. Η ίδια αρχηγική ομάδα αναλαμβάνει τις διαπραγματεύσεις με την πολιτεία και συζητά για την εξυγίανση της περιοχής με τους υπεύθυνους.

Επίσης, στους οικισμούς αυτούς παρατηρούνται συχνά αναταραχές με τους νόμιμους γειτονικούς οικισμούς ή με τους κατόχους της γης όταν πρόκειται για ιδιωτική. Οι περισσότεροι τους θεωρούν πολίτες δεύτερης κατηγορίας και τους κατηγορούν για τα φαινόμενα εγκληματικότητας που παρουσιάζονται στις περιοχές τους. Αντίθετα στην Ελλάδα δεν παρατηρούνται τέτοια ακραία φαινόμενα.

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 θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι πρώτοι ελληνικοί αυθαίρετοι οικισμοί, τότε που και η ελληνική οικονομία αναπτυσσόταν, οι συνθήκες διαβίωσης δεν ήταν και οι καλύτερες.

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 μια 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. Η συνηθέστερη τακτική είναι αυτή της ένταξης στο σχέδιο ολόκληρων περιοχών αυθαιρέτων και η εκ των υστέρων παροχή υπηρεσιών.

Τέλος, μια ομοιότητα που εντοπίζεται ανάμεσα στις αναπτυσσόμενες χώρες και στην Ελλάδα είναι το γεγονός ότι η αυθαίρετη δόμηση συνοδεύεται πάντοτε από κυκλώματα εκμετάλλευσης των οικιστών. Στους αυθαίρετους οικισμούς αυτών των χωρών δρουν κυκλώματα που εμπορεύονται παραδείγματος χάρη την παροχή νερού και

ηλεκτρισμού. Οι παράνομοι οικιστές αγοράζουν αυτές τις υπηρεσίες σε διπλάσιες και τριπλάσιες τιμές, συνήθως από νόμιμους γείτονες. Στην Ελλάδα τα μεταπολεμικά χρόνια οι επιχειρηματίες της γης και οι εργολάβοι εκμεταλλευόταν τους οικιστές, οι μεν μετατρέποντας γεωργική γη σε αστική και οι δε αυξάνοντας το κόστος κατασκευής.

Η παραπάνω σύγκριση καταδεικνύει τη σχετική ποιοτική υπεροχή των αυθαιρέτων οικισμών της Ελλάδας από κάθε άποψη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η πρώτη διαπίστωση που μπορεί να γίνει, είναι ότι η αυθαίρετη δόμηση στη χώρας μας εξαιτίας του ισχύοντος νομικού καθεστώτος, το οποίο χαρακτηρίζεται από πολύπλοκες διαδικασίες και πολυνομία, αλλά και εξαιτίας της προβληματικής οργάνωσης των αρμοδίων υπηρεσιών καθώς και της διοικητικής ανεπάρκειας, δεν είναι δυνατόν να εξαλειφθεί, παρά μόνο να περιορισθεί (Ξυνομηλάκη-Παπαηλία, 2004).

Η πολιτική αντιμετώπισης του φαινομένου που έχει εφαρμοστεί ως τώρα, από την πλευρά του κράτους είναι μονομερής, εφόσον στις περισσότερες περιπτώσεις δεν ήταν άλλη από τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων με διάφορους μηχανισμούς που αναφέρθηκαν παραπάνω. Κατά αυτήν την έννοια το κράτος περιορίζεται στην αντιμετώπιση των αποτελεσμάτων του φαινομένου και όχι στη γενεσιουργό αιτία, η οποία έχει εξαιρετικά ισχυρές χωρικές, οικονομικές και πολιτικές ρίζες στην ελληνική κοινωνία που ανάγονται στην έγγεια μικροϊδιοκτησία.

Όσον αφορά στον αιγιαλό και στην παραλία η προστασία τους από την αυθαίρετη δόμηση και η αποκατάσταση των ακτών παρουσιάζει προβλήματα εξαιτίας της αλληλοκάλυψης της νομοθεσίας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τον ελλιπή έλεγχο και την έξαρση της αυθαίρετης δόμησης σε αυτές τις περιοχές. Παράλληλα έξαρση αυτού του φαινομένου παρατηρείται και στους αρχαιολογικούς χώρους, στις δασικές περιοχές και προστατευόμενες περιοχές εξαιτίας όμως, σε αυτή την περίπτωση, της ασαφούς οριοθέτησης αυτών των ευάλωτων περιοχών.

Τα μέτρα που λαμβάνονται μέχρι τώρα, είναι κυρίως κατασταλτικά και όχι προληπτικά δηλαδή κυρώσεις διοικητικές, οικονομικές, ποινικές και σπανίως κατεδαφίσεις. Για να επιτευχθούν τα αναγκαία αποτελέσματα απαιτείται συνολική πολιτική που να περιλαμβάνει όλα τα μέτρα και όχι αποσπασματικές ρυθμίσεις.

Προς αυτή την κατεύθυνση σημαντική κρίνεται και η ανάπτυξη ικανοποιητικής πολιτικής οικιστικής ανάπτυξης και στεγαστικής πολιτικής, η ανυπαρξία της οποίας εξώθησε τον πληθυσμό με στεγαστικά προβλήματα στη λαϊκή περιφερειακή αυτοστέγαση (Οικονόμου και Πετράκος, 1999). Το «αυθαίρετο» σήμερα είναι για τα χαμηλά κυρίως εισοδήματα, ένα «ελκυστικό προϊόν», αφού είναι φθηνότερο, χωρίς

γραφειοκρατία και χωρίς ενοχλητικούς περιορισμούς κατά το χρόνο κατασκευής του (Ξυνομηλάκη-Παπαηλία, 2004).

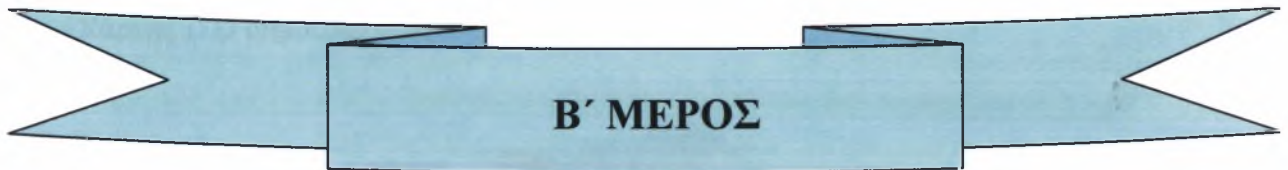
Πρέπει επομένως να αντικατασταθεί από ένα εξίσου ελκυστικό «νόμιμο προϊόν». Τέτοιο μπορεί να είναι, η παροχή πολεοδομημένης γης με ευνοϊκούς όρους (μέσω προγραμμάτων Τραπεζών π.χ. leasing) και η παραχώρηση δημόσιας ή δημοτικής γης, με σκοπό την ανοικοδόμηση, με δέσμευση ως προς τη μεταβίβαση όπως είχε συμβεί και με τα παλαιότερα παραχωρητήρια για πρώτη και δεύτερη κατοικία, σε αναβαθμισμένο περιβάλλον (Ξυνομηλάκη-Παπαηλία, 2004).

Ακόμη καθοριστικός παράγοντας για τη δημιουργία της αυθαίρετης δόμησης είναι και το κύκλωμα κερδοσκοπίας. Στην καταπολέμηση αυτού του κυκλώματος θα βοηθήσει η ολοκλήρωση του εθνικού κτηματολογίου το οποίο θα μπορεί να ελέγχει την ιδιοκτησία της γης καθώς θα υπάρχουν τίτλοι κυριότητας και θα αποφευχθούν οι καταπατήσεις ακτών, δασών και δασικών εκτάσεων και γενικά δημόσιων εκτάσεων. Προς την ίδια κατεύθυνση θα συμβάλλει και η αυστηρότερη θέσπιση διατάξεων σχετικά με την παράνομη κατάτμηση αγροτεμαχίων, η οποία αποτελεί το πρώτο βήμα των κερδοσκοπών της γης.

Από τις παραπάνω διαπιστώσεις, τα μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση έτσι ώστε να επιτευχθούν τα επιθυμητά αποτελέσματα, είναι δύο ειδών (Βαρελίδης, 2004):

- Προληπτικά προς την κατεύθυνση της δυνατότητας για απόκτηση στέγης και πολεοδομημένης γης, δηλαδή νόμιμης κατοικίας
- Κατασταλτικά προς την κατεύθυνση της πάταξης της αυθαίρετης δόμησης.

Κάθε λοιπόν προσπάθεια που θα περιέχει μόνο κατασταλτικά μέτρα θα αποτύχει, χωρίς να φταίνε τα μέτρα αλλά μόνο η χωρίς εναλλακτική πρόταση αποσπασματική εφαρμογή τους.



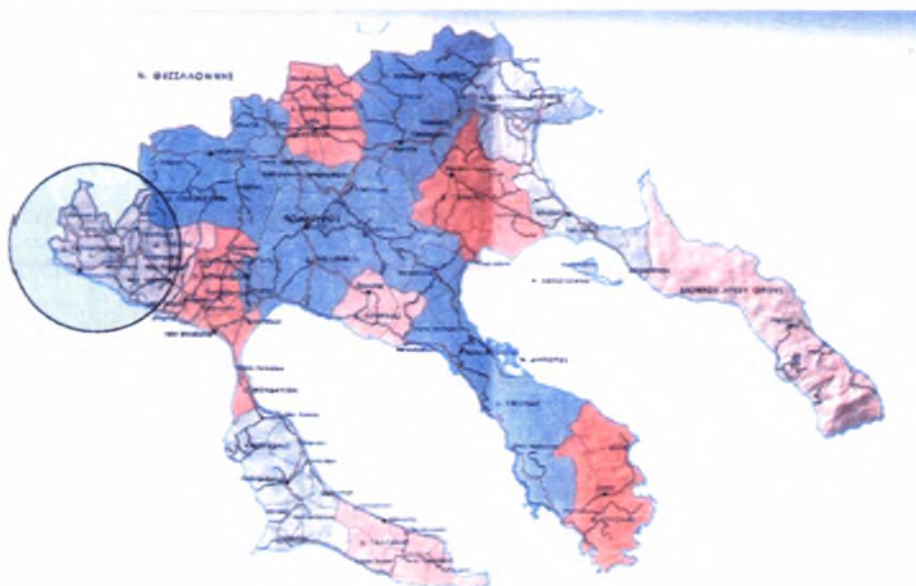
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο: ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

8.1. Γεωγραφική και Διοικητική θέση

Ο δήμος Καλλικράτειας ανήκει διοικητικά στην επαρχία Χαλκιδικής του νομού Χαλκιδικής, η οποία αποτελεί τμήμα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Ο δήμος Καλλικράτειας αποτελείται από τα δημοτικά διαμερίσματα του Λακκώματος, της Νέας Γωνιάς, των Νέων Σιλάτων, του Αγίου Παύλου και της Νέας Καλλικράτειας, η οποία αποτελεί και την έδρα του δήμου. Στον ενοποιημένο δήμο επίσης, υπάγονται οι οικισμοί της Σωζόπολης, της Νέας Ηράκλειας, του Νεοχωρίου και του Ροδόκηπου.

Ο δήμος καταλαμβάνει το βορειοδυτικό τμήμα του νομού Χαλκιδικής και είναι ο πρώτος που συναντάει κανείς ερχόμενος από τη Θεσσαλονίκη μέσω της Εθνικής οδού. Βορειοανατολικά συνορεύει με το δήμο Ανθεμούντα, βόρεια με το νομό Θεσσαλονίκης, νοτιοανατολικά με το δήμο Τρίγλιας και δυτικά βρέχεται από το Θερμαϊκό Κόλπο. Η απόσταση του δήμου από τη Θεσσαλονίκη (το Μητροπολιτικό κέντρο της Περιφέρειας) είναι 36 χλμ.

Χάρτης 1. Ο δήμος Καλλικράτειας στην ευρύτερη περιοχή



8.2. Ιστορική εξέλιξη

Η Καλλικράτεια είναι ένας προσφυγικός οικισμός που ιδρύθηκε σε αδόμητη αγροτική περιοχή, στη νοτιοδυτική παραλία της Χαλκιδικής, που παραχωρήθηκε ύστερα από την υπόδειξη της επιτροπής της Εθνικής Αποκαταστάσεως Προσφύγων, σε πρόσφυγες από την Ανατολική Θράκη και τη Μικρά Ασία τη δεκαετία του 1920-1930. Το μέρος ήταν μετόχι της μονής Ξενοφώντος του Αγ. Όρους και ονομάζονταν Τσαλί Μετόχι, διότι είχε πολλά αγκάθια (τσαλιά).

Οι πρόσφυγες της Καλλικράτειας προήλθαν από την Καλλικράτεια της Ανατολικής Θράκης, μια κωμόπολη κτισμένη σε ύψωμα, στο μυχό του κόλπου των Αθυρών με θέα την Προποντίδα. Οι πρόσφυγες έμειναν τον πρώτο καιρό σε ξύλινες παράγκες, που στήθηκαν πρόχειρα στο Μετόχι των Καλόγερων, δίπλα στο εκκλησάκι του Αγ. Τρύφωνα έξω από την Καλλικράτεια, όπου οι συνθήκες διαβίωσης ήταν δραματικές. Τη χρονιά εκείνη πολλοί πέθαναν από τυφοειδή πυρετό, ελονοσία και κακουχίες.

Το 1925, άρχισαν να κτίζονται τα 360 σπίτια του εποικισμού για τη στέγαση των προσφυγικών οικογενειών, στις οποίες μοιράστηκαν κλήροι. Το χτίσιμο των σπιτιών ανέλαβε Γερμανική Εταιρία με σχέδια Ρώσου πολιτικού μηχανικού, που χάραξε το καινούριο χωριό. Κάθε οικογένεια πήρε 34 στρέμματα γης (κλήρο) και ένα σπίτι με μισό στρέμμα αυλής. Οι παράγκες στο Τσαλί Μετόχι εγκαταλείφθηκαν πριν την ολοκλήρωση των σπιτιών, καθώς μία καταρρακτώδης βροχή τις παρέσυρε όλες.

Το 1926 έγινε η οριστική εγκατάσταση των προσφύγων στο καινούριο χωριό, που ονόμασαν Νέα Καλλικράτεια, σε ανάμνηση της Παλαιάς Καλλικράτειας στην Αν.Θράκη. Την ίδια περίοδο κατοίκησαν σε όσα σπίτια έμειναν άδεια, πρόσφυγες από τον Πόντο, το Αϊβαλί, τη Σμύρνη, το Ροδόκηπο, καθώς και Σαρακατσαναίοι. Τα σπίτια ήταν μικρά και χωρίζονταν σε τρεις κατηγορίες: σπίτια των 35,70m² για διμελή οικογένεια, των 47,50m² για τριμελή οικογένεια και 52,85m² για πολυμελή οικογένεια.

Ακολούθησαν άλλες δύο διανομές από το Υπουργείο Γεωργίας το 1963 και το 1969 για ανάγκες Α΄ κατοικίας, αφού προηγουμένως είχε πραγματοποιηθεί και η επέκταση του οικισμού το 1954. Στη συνέχεια έγινε και άλλη μία επέκταση του οικισμού το 1980.

Η μικρή απόσταση του οικισμού από το μεγαλύτερο πολεοδομικό συγκρότημα της Βόρειας Ελλάδας, τη Θεσσαλονίκη, σε συνδυασμό με τη μεγάλη μήκους παραλιακή ζώνη, καθιέρωσε σταδιακά την περιοχή ως χώρο παραθερισμού και αναψυχής, αρχικά με τη μορφή αστικών παραθεριστικών κατοικιών ή ημερήσιων επισκεπτών. Έτσι μετά τη δεκαετία του 1960 αρχίζει να αναπτύσσεται περιμετρικά του οικισμού, δόμηση σε αγροτεμάχια των 10στρ. περίπου. Κύρια χρήση αποτελεί η παραθεριστική κατοικία αλλά σε μεγάλο βαθμό απαντώνται και χώροι αναψυχής (ταβέρνες, κέντρα διασκέδασης) και τουρισμού με τη μορφή μικρών ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων δωματίων.

Η ανάπτυξη αυτή στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού επηρέασε συνολικότερα τη ζωή των κατοίκων του οικισμού, ειδικότερα τους καλοκαιρινούς μήνες. Μεγάλο μέρος του πληθυσμού άρχισε να απασχολείται εποχιακά στον τομέα του τουρισμού, του εμπορίου και της ανοικοδόμησης, παράλληλα με την αγροτική απασχόληση. Τη χρονική περίοδο 1970-1980, η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης και λοιπών περιοχών της κεντρικής Μακεδονίας (Πέλλα, Ημαθία, Κιλκίς, Κοζάνη), αλλά και οι μη ανθρώπινες συνθήκες διαβίωσης στις πόλεις, γέννησε την ανάγκη, σε ένα μεγάλο μέρος των ασθενέστερων οικονομικά στρωμάτων, για απόκτηση γης στις αγροτικές περιοχές και απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας.

Έτσι άρχισε ένας μαραθώνιος κατάκτησης της Χαλκιδικής της κόρης με τα πιο όμορφα “πόδια” στην Ελλάδα. Κάθε Έλληνας που οριακά μπορούσε να λάβει μέρος στον αγώνα, έβαζε στόχο την κατάκτηση ενός μικρού ή μεγαλύτερου κομματιού αυτής. Στο μεγάλο αυτό παζάρι έλαβαν μέρος και οι ιδιοκτήτες γης της περιοχής της Ν.Καλλικράτειας, στην πλειοψηφία τους κληρονόμοι των αρχικών εποικιστών, οι οποίοι μέσω της απόκτησης της γης προσέβλεπαν στην καλύτερευση του βιοτικού τους επιπέδου. Το αποτέλεσμα ήταν τη χρονική αυτή περίοδο, μεγάλο τμήμα της ευρύτερης περιοχής να εμφανίζεται διαθέσιμο προς πώληση σε χαμηλές τιμές και με ευκολίες πληρωμής, γεγονός που προσέλκυσε κυρίως χαμηλά εισοδηματικά στρώματα.

8.3. Έκταση και πληθυσμιακή εξέλιξη

Οι συνολικές εκτάσεις των δημοτικών διαμερισμάτων του δήμου Καλλικράτειας και ο πληθυσμός ανά δ.δ παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 8.3.α.: Έκταση και πληθυσμός των δ.δ.

Δημοτικό Διαμέρισμα	Πληθυσμός απογραφής 2001	Έκταση σε στρ.
Καλλικράτειας	6204	24249
Αγ.Παύλου	1297	21780
Λακκόματος	1311	20499
Ν.Γωνιάς	480	20199
Ν.Σιλιάτων	1589	30273
Σύνολο	10881	117000

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. – απογραφή 2001

Αρχικά, θα πρέπει να επισημάνουμε ότι, τα στοιχεία των απογραφών, στα οποία στηριχτήκαμε στο παρόν κείμενο, δεν αποτελούν δεδομένα που περιγράφουν την πραγματική εικόνα του πληθυσμού της περιοχής μια και δεν εγγυώνται με ακρίβεια το μέγεθος του πληθυσμού.

Το παραπάνω προκύπτει δεδομένου ότι οι απογραφές της Ε.Σ.Υ.Ε. καταγράφουν τον πληθυσμό που ήταν παρόν την ημέρα της απογραφής και όχι το μόνιμο πληθυσμό της περιοχής. Επίσης είναι γεγονός ότι υπεισέρχονται λάθη κατά τη διάρκεια της απογραφής, διπλοεγγραφές, παραλήψεις και σκοπιμότητες γεγονός που δυσχεραίνει την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων για τον πληθυσμό της περιοχής. Ωστόσο, είναι τα μόνα επίσημα στοιχεία που υπάρχουν και τα οποία δίνουν μια εικόνα για την περιοχή.

Είναι γεγονός ότι η διαχρονική μεταβολή του πληθυσμού μιας περιοχής αποτελεί σημαντικό δείκτη της οικονομικής, κοινωνικής και πολιτιστικής της κατάστασης. Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζεται η εξέλιξη του δήμου Καλλικράτειας, συγκριτικά με την εξέλιξη του πληθυσμού της Νομαρχίας Χαλκιδικής και του συνόλου της χώρας.

Πίνακας 8.3.β.: Εξέλιξη πληθυσμού

Έτος	1961	1971	1981	1991	2001
Σύνολο Χώρας	8.388.553	8.768.372	9.739.589	10.259.900	10.939.605
Νομός Χαλκιδικής	79.849	73.850	79.036	92.117	105.156
Δ. Καλλικράτειας	5.702	4.663	6.113	8.931	10.881

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. Απογραφές πληθυσμού 1961,1971,1981,1991,2001

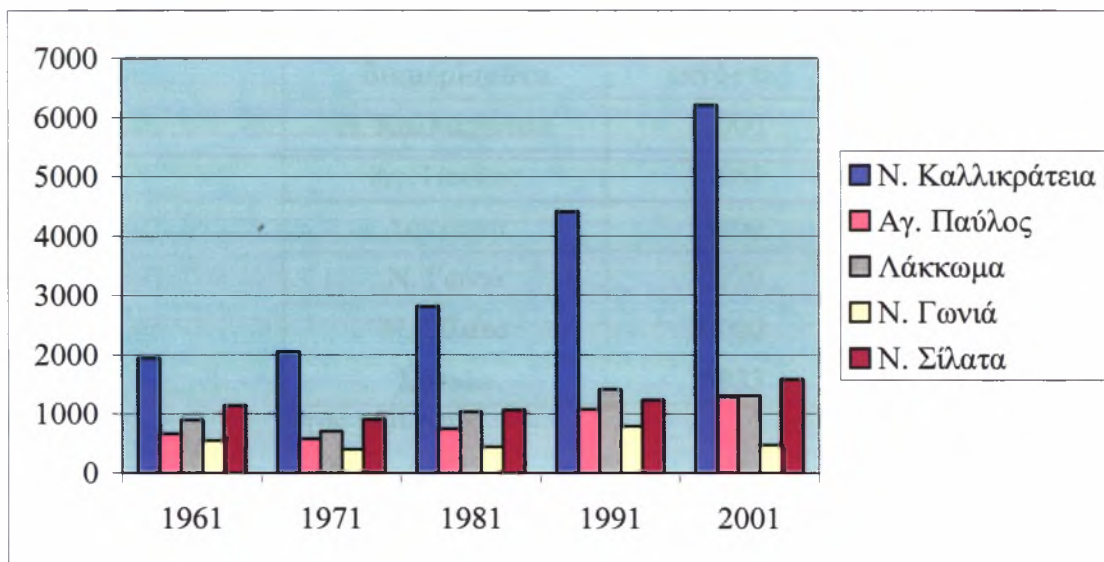
Σύμφωνα με την απογραφή της Ε.Σ.Υ.Ε. (2001), ο δήμος έχει 10.881 κατοίκους (10,35% του πληθυσμού του νομού) γεγονός που σημαίνει ότι εμφανίζεται με αρκετά ενισχυμένο πληθυσμιακό δυναμικό. Το 1991 ο δήμος είχε 8.931 κατοίκους αριθμός που αντιστοιχούσε στο 9,7% του πληθυσμού του νομού Χαλκιδικής συνολικά.

Τα τελευταία 40 χρόνια ο δήμος ακολουθεί την τάση που επικρατεί σε ολόκληρο το Ν.Χαλκιδικής και χαρακτηρίζεται από μια μείωση του πληθυσμού τη δεκαετία 1961–1971 και ακολούθως μια συνεχή αύξηση του πληθυσμού τις δεκαετίες 1971–2001.

Η πληθυσμιακή μείωση που παρατηρήθηκε τη δεκαετία '60–'70 οφείλεται στο μεταναστευτικό ρεύμα τόσο προς τα μεγάλα αστικά κέντρα όσο και προς τις χώρες της Δυτικής Ευρώπης γεγονός που δεν άφησε ανεπηρέαστη την περιοχή. Αντίθετα, η τεράστια πληθυσμιακή αύξηση των επόμενων ετών οφείλεται μερικώς στην εγκατάσταση αρκετών οικογενειών παλιννοστούντων-ομογενών.

Η εξέλιξη του πληθυσμού των δημοτικών διαμερισμάτων παρουσιάζεται αναλυτικά στο σχήμα που ακολουθεί.

Διάγραμμα 8.3.: Διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού ανά δ.δ.



8.4. Παραγωγικές δραστηριότητες

8.4.1. Πρωτογενής τομέας

Η γεωργία αποτελεί μία από τις βασικές οικονομικές δραστηριότητες στο δήμο Καλλικράτειας, παράλληλα με την ενασχόληση των κατοίκων στον τριτογενή τομέα (κυρίως τουρισμός). Το οικολογικό περιβάλλον, το ήπιο κλίμα και η υψηλή ηλιοφάνεια επιτρέπουν την πραγματοποίηση πολλών καλλιεργειών. Η ανάπτυξη όμως του τουρισμού, μέσω της απορρόφησης εργατικού δυναμικού και της απώλειας γεωργικής γης και οι φτωχοί υδάτινοι πόροι (που έχουν ως άμεση συνέπεια την έλλειψη νερού για άρδευση), δεν επιτρέπουν την πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων του χώρου. Ο τομέας της κτηνοτροφίας λειτουργεί σε δεύτερο επίπεδο οικονομικού ενδιαφέροντος με θετικές προοπτικές ανάπτυξης, ενώ στον τομέα της αλιείας υπάρχει αρκετό ενδιαφέρον, τόσο από πλευράς αριθμού απασχολουμένων, όσο και από πλευράς εισοδήματος.

Η διάρθρωση των καλλιεργειών στην περιοχή παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 8.4.1.: Συνολική καλλιεργούμενη έκταση ανά δ.δ.

Δημοτικά διαμερίσματα	Καλλιεργούμενες εκτάσεις
Ν. Καλλικράτεια	12000
Άγ. Παύλος	10663
Λάκκωμα	15400
Ν. Γωνιά	17770
Ν. Σίλατα	20000
Σύνολο	75833

Πηγή: ΤΑΠ 2002

Οι καλλιεργούμενες εκτάσεις στο δήμο Καλλικράτειας καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο ποσοστό των εκτάσεων του δήμου. Για το 2003 ανέρχονται σε 75.833στρ., ποσοστό περίπου 70% της συνολικής έκτασης του δήμου και 8% στο σύνολο των καλλιεργούμενων εκτάσεων του Ν.Χαλκιδικής.

8.4.2. Δευτερογενής τομέας

Ο δευτερογενής τομέας στο δήμο υστερεί σε σχέση με τους άλλους δύο κλάδους οικονομικής δραστηριότητας (πρωτογενής και τριτογενής τομέας). Αυτό εξηγείται ως ένα σημείο από τον έντονο προσανατολισμό της περιοχής αλλά και ολόκληρου του νομού προς τον τριτογενή τομέα και από τη σημαντική συμμετοχή των απασχολούμενων σε παραδοσιακά επαγγέλματα του πρωτογενή τομέα.

Ο δευτερογενής τομέας αναπτύσσεται κυρίως στο δ.δ. Λακκώματος στην «είσοδο» του Ο.Τ.Α. από τη Θεσσαλονίκη, αλλά και στον οικισμό της Ν.Καλλικράτειας. Οι δραστηριότητες του ταξινομούνται σε τρεις επιμέρους ενότητες και στο δήμο υπάρχουν: στη μεταποίηση των γεωργικών προϊόντων (18 μονάδες), στην παραγωγή καταναλωτικών αγαθών (13 μονάδες) και στις παραδοσιακές και λοιπές μονάδες του χώρου κατασκευών (48 μονάδες).

8.4.3. Τριτογενής τομέας

Σχετικά με τον τριτογενή τομέα στο δήμο Καλλικράτειας διαπιστώνεται ότι το εμπόριο και ο τουρισμός αποτελούν το σημαντικότερο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας του δήμου. Για τον τουρισμό θα ακολουθήσει αναλυτική περιγραφή η οποία κρίνεται

ιδιαίτερως χρήσιμη για τη μελέτη του φαινομένου, εφόσον αυτό αφορά στην παραθεριστική κατοικία η οποία έχει άμεση σχέση με τον τουρισμό μιας περιοχής.

Σύμφωνα με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. και του βιοτεχνικού και εμπορικού επιμελητηρίου δραστηριοποιούνται στην περιοχή 299 επιχειρήσεις του τριτογενή τομέα, οι οποίες απασχολούν 1.282 άτομα (Ε.Σ.Υ.Ε. 2001). Οι απασχολούμενοι στον τριτογενή τομέα του δήμου Καλλικράτειας αποτελούν το 40,54% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού του δήμου. Παράλληλα οι απασχολούμενοι στον τριτογενή τομέα του δήμου αντιπροσωπεύουν το 8,11% των απασχολούμενων στο τριτογενή τομέα σε επίπεδο νομού.

Σχετικά με την τουριστική δραστηριότητα στο νομό, συγκεντρώνεται σε μία χρονική περίοδο 6 μηνών με ιδιαίτερα έντονη κίνηση στη διάρκεια του δίμηνου Ιουλίου–Αυγούστου με τους διαμένοντες να είναι κατά τους 2 αυτούς μήνες έξι φορές περισσότεροι του μόνιμου πληθυσμού, ενώ τους υπόλοιπους 4 μήνες διπλάσιοι. Στο δήμο Καλλικράτειας το φαινόμενο της συγκέντρωσης μεγάλου αριθμού τουριστών είναι ακόμη εντονότερο, αφού ο πληθυσμός στο δήμο δεκαπλασιάζεται (στο δ.δ. Ν.Καλλικράτειας εικοσπλασιάζεται). Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού στο δήμο Καλλικράτειας ο πληθυσμός αγγίζει τους 110.000 κατοίκους. Σημαντικότερη παρουσία στο δήμο έχουν οι ημεδαποί τουρίστες (κυρίως κάτοικοι της Θεσσαλονίκης) με ποσοστό 70% και λιγότερο οι αλλοδαποί με ποσοστό 30% (κυρίως από χώρες της ανατολικής Ευρώπης), ενώ ο μέσος όρος παραμονής τους είναι 4 και 11 μέρες αντίστοιχα.

Στην περιοχή του δήμου Καλλικράτειας η μορφή του τουρισμού που αναπτύσσεται, διαφέρει αισθητά από τον τουρισμό που αναπτύσσεται στις δύο χερσονήσους της Χαλκιδικής (Σιθωνία και Κασσάνδρα), με κεντρικό άξονα την παρουσία επισκεπτών τουριστών κατά τη θερινή περίοδο, οι οποίοι είτε διαθέτουν ιδιόκτητο κατάλυμα (παραθεριστική μονοκατοικία ή διαμέρισμα σε συνήθως μικρό κτιριακό συγκρότημα), είτε αναζητούν προς ενοικίαση μικρό παραθεριστικό κατάλυμα σε προσιτή τιμή για το μέσο οικογενειακό εισόδημα.

Η χρονική συγκέντρωση του τουρισμού οδηγεί σε υποβάθμιση των προσφερόμενων υπηρεσιών και σε υπολειτουργία της υπάρχουσας υποδομής, η οποία σε συνδυασμό με

τις εκτεταμένες καταπατήσεις καθώς και την αυθαίρετη δόμηση σε μεγάλη έκταση της παραλιακής ζώνης, καθιστούν πρακτικά αδύνατο το γεγονός της προσέλκυσης τουριστών υψηλών απαιτήσεων.

Κάνοντας μια σύντομη επισκόπηση των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα που υπάρχουν στο δήμο, παρατηρούμε ότι κυρίαρχη θέση καταλαμβάνει, όπως είναι φυσικό, ο κλάδος των ξενοδοχείων και εστιατορίων (114 επιχειρήσεις), ενώ σημαντικός είναι και ο κλάδος του λιανικού εμπορίου που ακολουθεί με 77 επιχειρήσεις.

Όσον αφορά στις τουριστικές υποδομές του δήμου Καλλικράτειας, σύμφωνα με επίσημα στοιχεία του Ε.Ο.Τ., υπάρχουν έξι ξενοδοχεία Γ' κατηγορίας και πέντε Δ' κατηγορίας. Επίσης, οι 750 κλίνες που υπάρχουν στο δήμο αποτελούν το 2,27% του συνολικού αριθμού κλινών του Ν.Χαλκιδικής (33.008 κλίνες). Εδώ θα πρέπει να τονίσουμε την έντονη ύπαρξη της «παραξενοδοχείας» με αποτέλεσμα ο πραγματικός αριθμός των ξενοδοχείων και επιπλωμένων δωματίων του δήμου να είναι μεγαλύτερος. Πιο αναλυτικά στοιχεία φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 8.4.3.: Ξενοδοχειακές μονάδες ανά κατηγορία

Περιοχή	Γ' κατηγορία			Δ' κατηγορία		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Ν. Καλλικράτεια	6	179	376	5	141	296
Λάκκωμα	1	37	78			
Δήμος Καλλικράτειας	7	216	454	5	141	296
Νομός Χαλκιδικής	163	4200	8021	116	2526	4752
Σύγκριση %	4,29	5,14	5,66	4,31	5,58	6,23

Πηγή: Δημοτική επιχείρηση, 2003

Τέλος, στο δήμο υπάρχει κι ένα κάμπινγκ Γ' κατηγορίας το οποίο έχει 60 θέσεις και μπορεί να φιλοξενήσει τουλάχιστον 240 άτομα. Η πελατεία είναι κυρίως Θεσσαλονικείς, οι οποίοι αφήνουν τα τροχόσπιτα κατά τη διάρκεια όλου του χρόνου πληρώνοντας ένα συμβολικό ποσό. Τέλος, στην περιοχή δεν υπάρχουν ιδιοκτησίες-εγκαταστάσεις του Ε.Ο.Τ., ο οποίος και δεν έχει προγραμματίσει καμία σχετική δραστηριότητα στην περιοχή.

Παρατηρούμε ότι παρά την έντονη τουριστική δραστηριότητα στην περιοχή ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων είναι αρκετά χαμηλός. Μάλιστα τα περισσότερα από αυτά χτίστηκαν μετά την έξαρση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Αυτό σημαίνει ότι μεγάλο πλήθος που αναζητούσε φθηνές διακοπές στις περιοχές γύρω από το πολεοδομικό συγκρότημα δεν μπορούσε να τις αποκτήσει παρά μόνο αποκτώντας ιδιόκτητη κατοικία, σταθερή ή λυόμενη, νόμιμη ή αυθαίρετη. Το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού στράφηκε αναγκαστικά στην παράνομη οδό, η οποία είχε σημαντικά οικονομικά πλεονεκτήματα για τον παραθεριστή.

8.4.4. Απασχόληση

Τα στοιχεία της απασχόλησης του 2001 δίδονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 8.3.4.: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός και μη ανά δ.δ.

Δημοτικά διαμερίσματα	Οικονομικώς ενεργοί						Οικονομικώς μη ενεργοί
	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	Σύνολο	
	1ογενής τομέας	2ογενής τομέας	3ογενής τομέας	Δε δήλωσαν κλάδο			
Ν.Καλλικράτεια	361	427	806	79	188	1861	2.878
Αγ. Παύλος	152	52	124	33	43	404	652
Λάκκωμα	152	188	146	5	14	505	740
Ν. Γωνιά	92	46	48	3	4	193	253
Ν. Σίλατα	138	145	158	7	32	480	780
Σύνολο	895	858	1.282	127	281	3443	5.303

Πηγή: ΕΣΥΕ 2001

Όπως φαίνεται από τον πίνακα, όσον αφορά στην κατανομή του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στους τρεις τομείς οικονομικής δραστηριότητας (πρωτογενής, δευτερογενής και τριτογενής τομέας) διαπιστώνεται ότι το ποσοστό που καταλαμβάνουν οι απασχολούμενοι στον τριτογενή τομέα είναι το υψηλότερο και τα ποσοστά που καταλαμβάνουν οι υπόλοιποι δύο τομείς είναι σχεδόν ίδια με μια μικρή υπεροχή των απασχολούμενων στο πρωτογενή τομέα.

8.5. Πολεοδομική πραγματικότητα του Δήμου

Η οικιστική περιοχή του δήμου Καλλικράτειας, αποτελείται από τους κύριους θεσμοθετημένους οικισμούς Ν.Καλλικράτεια, Ν.Ηράκλεια, Αγ.Παύλος, Λάκκωμα, Ν.Γωνιά και Ν.Σίλατα. Μικρότεροι, όχι αυτοτελείς, αλλά επίσης θεσμοθετημένοι οικισμοί, είναι η Σωζόπολη, ο Ροδόκηπος, η Βεργιά, τα Γεωπονικά και τα Μυκονιάτικα, ορισμένοι από τους οποίους αποτελούν απλές ρυμοτομήσεις ή οικισμούς ιδιωτικούς ή συνεταιριστικούς Β΄ κατοικίας. Από άποψη χαρακτηριστικών και δυναμισμού ανάπτυξης οι οικισμοί του Ο.Τ.Α. μπορούν να διαχωριστούν σε αυτούς που βρίσκονται κάτω από την εθνική οδό–παραλιακούς, οικιστικά και τουριστικά αναπτυγμένους δυναμικούς οικισμούς, στους οποίους περιλαμβάνεται, ο Αγ.Παύλος, η Ν.Καλλικράτεια, η Ν.Ηράκλεια και οι μικρότεροι οικισμοί της Σωζόπολης και της Βεργιάς, και σε αυτούς πάνω από την εθνική οδό, που δεν εμφανίζονται ιδιαίτερα δυναμικοί, δηλαδή η Ν.Γωνιά, τα Ν.Σίλατα, το Λάκκωμα και ο Ροδόκηπος.

Η πρώτη ζώνη κάτω από την εθνική οδό γνώρισε μετά το 1970 ραγδαία οικιστική τουριστική ανάπτυξη εξαιτίας της εγγύτητας της με την παραλία, «οικισμοί» και αυθαίρετα κτίσματα υπάρχουν στη ζώνη αυτή παντού σε ένα πλάτος 1.200–1.500μ από την ακτή σε ένα οικιστικό συνεχές που διακόπτεται μόνο από τους οικισμούς των μονίμων κατοίκων (που έχουν διανομές του Υπ. Γεωργίας) και κάποια ρέματα και μικρούς βιότοπους.

Η δεύτερη ζώνη πάνω από την εθνική οδό είναι μία λοφώδης περιοχή με τρεις οικισμούς (Λάκκωμα, Ν.Γωνιά, Ν.Σίλατα). Η περιοχή αυτή παρόλο που έχει πλέον καλές οδικές συνδέσεις με την παραλία, δεν γνώρισε μέχρι στιγμής σημαντική τουριστική ανάπτυξη. Ο πιο ανεπτυγμένος οικισμός είναι αυτός των Ν.Σιλάτων που παλαιότερα βρισκόταν πάνω στη διαδρομή της (παλαιάς) εθνικής οδού σε μία χάραξη που έχει πλέον αντικατασταθεί με το νέο αυτοκινητόδρομο.

Στην παραλιακή ζώνη υπάρχουν όπως αναφέρθηκε συγκεντρώσεις αυθαιρέτων που συγκροτούν άτυπους παραθεριστικούς οικιστικούς υποδοχείς οι οποίοι βρίσκονται σε διαδικασία πολεοδόμησης.

8.5.1. Η ρυμοτομία των οικισμών του Δήμου και οι όροι δόμησης τους

Οι περισσότεροι οικισμοί του δήμου, δηλαδή η Ν.Καλλικράτεια, η Ν.Ηράκλεια, Ν.Σίλατα, Σωζόπολη και η Βεργιά, έχουν τυπική υποδάμεια σχεδίαση με δρόμους πλάτους 8-12μ., παράλληλους και κάθετους προς τη γραμμή του αιγιαλού, που ορίζουν μικρά και μεσαία Ο.Τ.. Ίδια διάταξη έχει και ο οικισμός του Αγ. Παύλου με μόνη διαφορά ότι δεν αποτελεί παραθαλάσσιο οικισμό. Ακόμη θα πρέπει να σημειωθεί ότι η Βεργιά αποτελεί το μόνο μη θεσμοθετημένο οικισμό. Οι οικισμοί Λακκώματος και Ροδόκηπου χαρακτηρίζονται από ακανόνιστη διάταξη και μη ιεραρχημένους δρόμους πλάτους 8-10μ..

Όσον αφορά στον οικισμό της Ν.Γωνιάς είναι ο παλαιότερος του δήμου και διατηρεί το οργανικά ανεπτυγμένο δίκτυο των κοινοχρήστων χώρων, με δρόμους μη ευθύγραμμους, μεταβαλλόμενου πλάτους και ακανόνιστα Ο.Τ. Ακόμη, ο οικισμός της Ν. Γωνιάς, περιλαμβάνει και μια σχεδιασμένη περιοχή με ένα τμήμα εντός ορίου και ένα τμήμα σε επέκταση (που προορίζεται κύρια για την ανέγερση παραθεριστικού οικισμού του Συνεταιρισμού Μηχανικών «ΔΟΜΟΣ» που έχει νομοθετηθεί αλλά δεν έχει ακόμα υλοποιηθεί με Πράξη Εφαρμογής) και μία ιδιωτική οικιστική περιοχή στο βόρειο τμήμα του, τον παραθεριστικό οικισμό του συνεταιρισμού υπαλλήλων ΔΕΗ, που προήλθε από ιδιωτική πολεοδόμηση. Και στις δύο αυτές περιοχές, το δίκτυο δρόμων σε αντίθεση με τον υπόλοιπο οικισμό αποτελείται από παράλληλους και κάθετους δρόμους πλάτους 8μ. που σχηματίζουν μέτρια οικοδομικά τετράγωνα.

Στο δ.δ. Ν.Καλλικράτειας υπάγονται οι παραθεριστικοί οικισμοί Γεωπονικά και Μυκονιάτικα, που προήλθαν από ιδιωτική πολεοδόμηση. Ο οικισμός Γεωπονικά έχει έκταση 128στρμ, το υποδάμειο ρυμοτομικό σχέδιο του οποίου περιλαμβάνει πλατιούς (12μ.) δρόμους που σχηματίζουν μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα. Αντίστοιχο ρυμοτομικό σχέδιο έχει και ο οικισμός Μυκονιάτικα η έκταση του οποίου είναι 43στρμ και αποτελείται από αξιόλογα κτίσματα υψηλής για την περιοχή ποιότητας.

Οι ισχύοντες όροι δόμησης ανά οικισμό παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 8.5.1.: Όροι δόμησης ανά οικισμό

Οικισμοί	Όροι δόμησης			
	Αρτιότητα (τμ)	Συντελεστής δόμησης	Ποσοστό κάλυψης(%)	Ανώτατο ύψος(μ)
Αγ. Παύλος	300 παρέκκλιση	κλιμακωτός	70	7,5
Γεωπονικά	1000	0,4	20	8
Γωνιά	600 παρέκκλιση	0,5-0,6	50-70	7,5-11
Λάκκωμα	ποικίλει	κλιμακωτός	70	7,5
Μυκονιάτικα	870	0,3	15	11
Ν. Ηράκλεια	1000 παρέκκλιση	κλιμακωτός	70	7,5
Ν. Καλλικράτεια	400	0,8-2,1	40 - 70	7,5 -11
Ν. Σίλατα	500 παρέκκλιση	κλιμακωτός	70	7,5
Σωζόπολη	250	0,8	70	7,5

Πηγή: Γ.Π.Σ. Καλλικράτειας, 2002

8.5.2. Χρήσεις γης

Κυρίαρχη χρήση σε όλα τα δημοτικά διαμερίσματα είναι η κατοικία. Άλλες χρήσεις που συναντώνται σε όλα τα δ.δ. είναι: εκπαίδευση, αθλητισμός, χώροι πρασίνου και αναψυχής, πρόνοια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις. Η έδρα του δήμου συγκεντρώνει εκτός από τις παραπάνω χρήσεις και αυτές της διοίκησης, εγκαταστάσεις περίθαλψης, κεντρικές λειτουργίες και τουριστικές εγκαταστάσεις. Ακόμη, περιμετρικά των οικισμών Ν.Καλλικράτειας, Αγ.Παύλου και Λακκώματος παρατηρείται έντονη βιοτεχνική δραστηριότητα.

8.6. Κατοικίες νόμιμης δόμησης

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο τα κτίσματα κατοικιών των εντός σχεδίου οικισμών του Ο.Τ.Α. κατασκευάσθηκαν στις παρακάτω χρονικές περιόδους:

Πίνακας 8.6.: Διαχρονική ποσοστιαία μεταβολή της οικοδομικής δραστηριότητας στην εντός σχεδίου περιοχή

Οικισμοί	Πριν το 1900	1900-1945	1945-1950	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000
Ν.Καλλικράτεια	0	5	5	10	30	30	10	10

Αγ.Παύλος	0	0	5	10	30	330	15	10
Λάκκωμα	0	20	4	4	20	10	20	20
Ν.Γωνιά	0	5	5	10	30	30	10	10
Ν.Σίλατα	0	0	5	15	50	20	7	3

Πηγή: Γ.Π.Σ. Καλλικράτειας 2002

Από τον πίνακα προκύπτει ότι:

- όπως είναι αναμενόμενο για προσφυγικούς οικισμούς διανομής δεν υπάρχουν κτίσματα προ του 1900. Το Λάκκωμα που κατά ένα τμήμα του είναι οικισμός προϋφιστάμενος του '23 διασώζει τα παλαιότερα κτίσματα.
- ο κύριος όγκος των κτισμάτων κατασκευάστηκε στις δεκαετίες του '60 και '70
- σημαντικός όγκος κτισμάτων κατοικίας κατασκευάστηκε στις δεκαετίες του '80 και '90

Το μέσο μέγεθος των κτισμάτων κατοικίας εκτιμάται σε 80-90τμ.

8.7. Αξίες γης

Σύμφωνα με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου αναφέρεται η αξία της γης στο Δήμο όπως αυτή διαμορφώθηκε τις προηγούμενες δεκαετίες.

Δεκαετία '70-'80.

Η τιμή των οικοπέδων εκτός οικισμού στις κοινότητες Ν.Ηράκλειας και Ν. Καλλικράτειας φτάνει το 1.000.000δρχ. ανά στρέμμα για όσα βρίσκονται σε απόσταση 500μ. από την παραλία και πέφτει στις 200.000δρχ/στρ. στις περιοχές βορειότερα του ασφαλτοστρωμένου δρόμου (παλαιάς εθνικής οδού). Στα Ν.Σίλατα η τιμή είναι χαμηλότερη και κυμαίνεται στις 500-600.000δρχ/στρ. για τα οικόπεδα εκτός οικισμού, ενώ στην περιοχή της Σωζόπολης κυμαίνεται μεταξύ 400.000 και 1.200.000δρχ/στρ.. Τα οικόπεδα μέσα στους οικισμούς εμφανίζουν μεγαλύτερες τιμές, αλλά χωρίς ουσιαστικές διαφοροποιήσεις με εξαίρεση τη Σωζόπολη και τη Βεργιά. Στη Ν.Ηράκλεια και τη Ν.Καλλικράτεια οι τιμές διαμορφώνονται μέχρι 1.500.000δρχ/στρ. ενώ στους δύο παραπάνω οικισμούς φτάνουν αντίστοιχα τα 2.000.000δρχ/στρ και τα 5.000.000δρχ/στρ. Τα διαμερίσματα την εποχή εκείνη τιμώνται συνήθως περί τις 18.000δρχ/τμ φτάνοντας σε ορισμένες περιπτώσεις τις 25.000δρχ/τμ .

Δεκαετία '80-'90

Οι τιμές της γης στην περιοχή όπως και σε ολόκληρη τη Δυτική Ακτή μέχρι τα Ν.Μουδανιά είναι χαμηλότερες από ότι στην υπόλοιπη παράκτιο ζώνη του νομού. Το ίδιο ισχύει και για τα διαμερίσματα. Η αξία των αγροκτημάτων που προορίζονται αποκλειστικά για αγροτική ή άλλη μη τουριστική χρήση (π.χ. εξόρυξη), είναι ως 10 φορές χαμηλότερη αυτών που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για τουριστικούς ή παραθεριστικούς σκοπούς.

Πιο συγκεκριμένα οι τιμές των αγρών στη Ν. Καλλικράτεια κυμαίνονται μεταξύ 1.500.000-3.000.000δρχ/στρ., ενώ στα Ν.Σίλατα μεταξύ 2.500.000-3.000.000δρχ/στρ. Οι αμιγείς αγροί στα Ν.Σίλατα φτάνουν τις 200.000δρχ/στμ., ενώ τα εντός σχεδίου οικόπεδα τις 5.000δρχ./τμ. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις όμως τα τελευταία εμφανίζουν τιμές ως 4 φορές ψηλότερες. Τα διαμερίσματα την εποχή εκείνη ξεκινούν από 50.000δρχ/τμ και φτάνουν στις παραθαλάσσιες ζώνες τις 80.000 έως και 90.000δρχ/τμ.

Περίοδος 2000-2004.

Τα εργολαβικά διαμερίσματα στην περιοχή φτάνουν τις 250.000-300.000δρχ/τμ, τα εντός σχεδίου οικόπεδα περί τις 10.000-15.000δρχ/τμ και οι αγροί «οικόπεδα», κυμαίνονται περί τις 5.000-6.000δρχ/τμ. Συνήθως αγοράζεται τμήμα εξ αδιαίρετου ενός αγροκτήματος (περί τα 250-400τ.μ.).

Υπάρχει μια διαβάθμιση στις τιμές της παραλιακής ζώνης με προοδευτική άνοδο από την Ηράκλεια προς τη Σωζόπολη-Σίλατα. Στην ενδοχώρα οι τιμές πέφτουν δραματικά έτσι ώστε η γη σε οικισμούς μακριά από τη θάλασσα (Λάκκωμα, Ν.Γωνιά) να είναι προσιτή ακόμη και σε οικονομικούς μετανάστες αλλά και σε συνεταιρισμούς οι οποίοι προβαίνουν σε αγορές μεγάλων εκτάσεων.

Πάντως είναι φανερό ότι οι συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στην περιοχή του Ο.Τ.Α. δεν ευνοούν την αναβάθμιση της ζήτησης προς ευπορότερες οικονομικά τάξεις και επομένως μεγάλες αυξήσεις στις τιμές της γης μελλοντικά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9^ο: Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

9.1. Χαρακτηριστικά της περιοχής

Οι περιοχές των αυθαιρέτων κτισμάτων εκτείνονται μεταξύ των εγκεκριμένων οικισμών και έχουν δημιουργήσει με τη σειρά τους οικιστικές συσπειρώσεις. Η δομημένη αυτή ζώνη βρίσκεται κατά μήκος της δυτικής ακτής προς το Θερμαϊκό Κόλπο του νομού Χαλκιδικής, και περιλαμβάνει τις εκτός σχεδίου περιοχές των (παραλιακών) οικισμών του δήμου Καλλικράτειας, δηλαδή του Αγ.Παύλου, της Ν.Καλλικράτειας και των Ν.Σιλάτων, μαζί με τους οποίους καλύπτει συνολικά ένα θαλάσσιο μέτωπο 17 περίπου χιλιομέτρων.

Η παραλιακή αυτή ζώνη Ν.Καλλικράτειας, Αγ.Παύλου–Ν.Σιλάτων αποτελεί εδώ και δεκαετίες έναν από τους κυριότερους χώρους συγκέντρωσης κυρίως αυθαίρετης και σποραδικά νόμιμης εκτός σχεδίου παραθεριστικής κατοικίας των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων του Π.Σ. Θεσσαλονίκης. Για τη νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση, οι όροι δόμησης ορίζονται ανά περιοχές από την εγκεκριμένη Ζ.Ο.Ε.. Στις περιπτώσεις ιδιωτικής κατάτμησης επιτρέπεται διάσπαση όγκου και ο ιδιοκτήτης κάθε κατατμημένου κομματιού δικαιούται να χτίσει όσα τετραγωνικά του αναλογούν από το συνολικό όγκο που επιτρέπεται σε κάθε αγροτεμάχιο. Η νόμιμη δόμηση αποτελείται από τους οικισμούς της Βεργιάς, των Γεωπονικών, των Μυκονιάτικων και διάσπαρτων εκτός σχεδίου κατοικιών.



Εικόνα 19: Αεροφωτογραφία της περιοχής

Όσον αφορά στο βασικό δίκτυο δρόμων, αυτό αποτελείται από σχετικά μεγάλους δρόμους πλάτους 5-6μ. και χαρακτηρίζεται από σχετική κανονικότητα, η οποία προήλθε από την κανονικότητα των αγροτεμαχίων της διανομής. Το μεγαλύτερο ποσοστό αυτού του δικτύου έχει ασφαλτοστρωθεί με έξοδα των κατοίκων των αυθαιρέτων.



Εικόνα 20-21: Βασικό δίκτυο δρόμων

Το υπόλοιπο δίκτυο αποτελείται από στενούς ιδιωτικούς δρόμους πλάτους 2-2,5μ. οι οποίοι ανοίχτηκαν για την εύκολη πρόσβαση των κατοίκων. Οι περισσότεροι από αυτούς τους ιδιωτικούς δρόμους καταλήγουν σε αδιέξοδο. Ακόμη το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών των δρόμων είναι χωματόδρομοι και κατά ένα μικρότερο ποσοστό είναι χαλικοστρωμένοι. Τα Ι.Χ. αυτοκίνητα σταθμεύονται μέσα στα οικόπεδα ή στα αδιέξοδα, δίπλα στις εξώπορτες των κατοικιών.



Εικόνα 22-23: Ιδιωτικοί δρόμοι

Τα κτίσματα διατάσσονται, κατά κανόνα, κατά μήκος των αγροτικών δρόμων που τέμνουν τα προϋφιστάμενα αγροτεμάχια ή και κατά μήκος ανωνύμων οδών που

διανοίγονται εντός των κατατμημένων αυτών αγροτεμαχίων. Αντίθετα, στο παραλιακό τμήμα οι νέες ομάδες αυθαιρέτων εμφανίζονται κατά μήκος ενός μόνο δρόμου.

Γενικά, το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής χαρακτηρίζεται από την ομοιόμορφη και ευθύγραμμη διάταξη των αυθαιρέτων κτισμάτων. Τα περισσότερα από τα κτίσματα είναι ισόγεια. Η περιοχή, ακόμη, χαρακτηρίζεται από έλλειψη δασών, δασικών εκτάσεων και γενικότερα πρασίνου το οποίο όμως εν μέρει αναπληρώνεται από την ανάπτυξη υψηλού και χαμηλού πρασίνου στις αυλές των κατοικιών.

9.2. Ιστορική εξέλιξη

9.2.1 Περίοδος 1960- 1977

Οι πρώτες οικιστικές συγκεντρώσεις αυθαιρέτων παρατηρήθηκαν το διάστημα 1962–1969 και η εντατική οικοδόμηση συνεχίστηκε τις επόμενες δεκαετίες. Σαν πρώτη φάση καθιερώνεται η πώληση και αγορά τμημάτων γης, της τάξης των 250 έως 500τμ, με το καθεστώς συνιδιοκτησίας σε αγροτεμάχια της αγροτικής διανομής, που είχαν μέσο εμβαδόν 10στρ.

Το ισχύον όμως θεσμικό πλαίσιο δεν επέτρεπε την ανέγερση κατοικιών με νόμιμες διαδικασίες στους χώρους αυτούς, με αποτέλεσμα την εμφάνιση των πρώτων αυθαιρέτων κτισμάτων, στην πλειοψηφία τους πρόχειρα ή προκατασκευασμένα καταλύματα, που κάλυπταν την ανάγκη των ιδιοκτητών τους για αλλαγή, ξεκούραση, επαφή με τη φύση και τη θάλασσα, καλλιέργεια της γης και λοιπές ανάγκες που δεν μπορούσαν πια να ικανοποιηθούν στην πόλη. Οι πρόχειρες αυτές κατασκευές της δεκαετίας του '60 ήταν και οι πρόδρομοι της δεύτερης γενιάς αυθαιρέτων πανελλαδικά, που έμελλε να πάρει τεράστιες διαστάσεις την αμέσως επόμενη περίοδο.

Το 1977 ψηφίζεται ο πολυσυζητημένος νόμος 720/77, τον οποίο παρουσιάσαμε σε προηγούμενο κεφάλαιο. Ο αριθμός των αιτήσεων που πραγματοποιήθηκαν στα πλαίσια του νόμου φαίνεται στον παρακάτω πίνακα αναλυτικά για κάθε δημοτικό διαμέρισμα:

Πίνακας 9.2.1.: Αριθμός αυθαιρέτων που νομιμοποιήθηκαν από το Ν.720/77

Δημοτικό Διαμέρισμα	Αριθμός αυθαιρέτων κτισμάτων
	Ν.720/77
Ν. Καλλικράτεια	712
Αγ .Παύλος-Ν. Ηράκλεια	162
Λάκκωμα	0
Ν. Γωνιά	1
Ν. Σίλατα	48
Σύνολο	923

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

9.2.2. Περίοδος 1978 –1983

Την περίοδο αυτή παρουσιάζεται έξαρση του φαινομένου στην περιοχή. Καταλυτικός παράγοντας προς αυτήν την κατεύθυνση ήταν ο σεισμός που έπληξε την περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης το έτος 1978. Αμέσως μετά το σεισμό και τις καταστροφές που επέφερε σε πολλές κατοικίες της πόλης της Θεσσαλονίκης, εμφανίζεται έντονη τάση φυγής από την πόλη με σκοπό είτε την εύρεση κατοικίας για όσους έπληξε ο σεισμός, είτε για λόγους ασφαλείας για όσους φοβόταν έναν νέο σεισμό τα επόμενα χρόνια.

Η έκτακτη κατάσταση που επικρατούσε λόγω του σεισμού, είχε σαν αποτέλεσμα τη χαλάρωση των μέτρων αστυνόμευσης της δόμησης και προστασίας του περιβάλλοντος. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να δημιουργηθούν οι κατάλληλες συνθήκες και προϋποθέσεις ανάπτυξης κυκλωμάτων εκμετάλλευσης της ενστικτώδους αυτής τάσης φυγής από την πόλη. Βέβαια ένα μεγάλο μέρος των Θεσσαλονικέων εξακολουθεί να συρρέει στην περιοχή με σκοπό την κάλυψη των αναγκών για παραθεριστική κατοικία.

Την εποχή αυτή αναγείρονται με την ανοχή του κράτους, μόνιμες κατασκευές και το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης παίρνει τέτοιες διαστάσεις που καθορίζουν μια ευρεία κλίμακα αλλαγής στη χρήση της γεωργικής γης σε έκταση περίπου 20.000στρ. Το 1979 σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. υπολογίζεται ότι το αποτέλεσμα της εντατικής οικοδόμησης είναι η συγκέντρωση 26.040 κλινών στις τότε κοινότητες Αγ.Παύλου, Καλλικράτειας και Ν.Σιλάτων, εκ των οποίων οι 22.400 αφορούν Β΄ κατοικίες κυρίως

λυόμενου τύπου. Στην (πρώην) κοινότητα του Αγ.Παύλου το ποσοστό λυόμενων φθάνει το 79%, στη Ν.Καλλικράτεια το 84% και στα Ν.Σίλατα το 40 %.

Οι προτάσεις της Χωροταξικής Μελέτης Χαλκιδικής, το 1978, για κήρυξη της περιοχής ως κορεσμένης και την υιοθέτηση κινήτρων και αντικινήτρων για διοχέτευση του τουριστικού ρεύματος στις επιθυμητές περιοχές, δεν κατάφεραν να αναχαιτίσουν το κύμα της αυθαίρετης δόμησης.

Η τάση αυτή ενισχύθηκε τη δεκαετία του '80. Το 1983 με τη ψήφιση του νόμου 1337/83 δινόταν η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να νομιμοποιήσουν τα αυθαίρετα κτίσματα τους. Σύμφωνα με στοιχεία και εκτιμήσεις της εποχής ο αριθμός αυτός άγγιζε τις 10.000 κατοικίες.

Ο αριθμός των αιτήσεων που έγιναν για τη νομιμοποίηση τους με το νόμο 1337/83 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 9.2.2.: Αριθμός αυθαιρέτων που νομιμοποιήθηκαν από το Ν.1337/83

Δημοτικό Διαμέρισμα	Αριθμός αυθαίρετων κτισμάτων
	Ν.1337/83
Ν. Καλλικράτεια	3067
Αγ .Παύλος-Ν. Ηράκλεια	497
Λάκκωμα	1
Ν. Γωνιά	1
Ν. Σίλατα	607
Σύνολο	4173

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ο συνολικός αριθμός των δηλωμένων κτισμάτων αποτελεί περίπου το μισό των κτισμάτων που εκτιμάται ότι υπήρχε στην περιοχή. Αυτό οφείλεται κυρίως στη δυσπιστία των πολιτών απέναντι στην πολιτεία.

9.2.3. Περίοδος 1984 έως σήμερα

Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων με τους παραπάνω νόμους και η βελτίωση των συνθηκών ζωής, καθώς τα «παράθυρα» του νόμου για ηλεκτροδότηση των αυθαιρέτων

έχουν πληθύνει στις μέρες μας δημιουργώντας νέα έξαρση του φαινομένου.

Σύμφωνα με στοιχεία του Γ.Π.Σ. για το 1993, στην πρώην κοινότητα Αγ.Παύλου, υπάρχουν συσπειρώσεις αυθαιρέτων (Ν.Ηράκλεια, Λόφος, Καλαμιές Πανόραμα και Καλλιθέα) που καλύπτουν έκταση 6.500στρ. Στη Ν.Καλλικράτεια οι συσπειρώσεις ανέρχονται στις επτά και καταλαμβάνουν έκταση 11.250στρ. Στα Ν.Σίλατα, συναντώνται επτά αυθαίρετοι οικισμοί, έκτασης 2.200στρ. Συνολικά, η έκταση της αυθαίρετης δόμησης στην παραλιακή ζώνη της περιοχής μελέτης, ανέρχεται (με αδόμητα κενά) περίπου στα 19.950στρ., υπερβαίνοντας κατά 3.000στρ. περίπου τη ζώνη κατοικίας που προβλέπει στην ίδια περιοχή η θεσμοθετημένη Ζ.Ο.Ε..

Το 2003 με το νόμο 3212/03 η πολιτεία για μία ακόμη φορά έρχεται να νομιμοποιήσει όσα αυθαίρετα δεν έχουν καταφέρει έως τώρα να νομιμοποιηθούν. Η νομιμοποίησή τους γίνεται έμμεσα, εφόσον τους δίνεται η δυνατότητα ηλεκτροδότησης. Στο δήμο έγιναν συνολικά 2800 αιτήσεις. Ο αριθμός των αιτήσεων είναι πολύ μικρός σε σχέση με τον αριθμό των κτισμάτων που οι αρμόδιοι φορείς υπολογίζουν ότι είναι περίπου 20.000. Αυτό μπορεί να δικαιολογηθεί με την υπόθεση ότι τα υπόλοιπα κτίσματα έχουν ήδη βρει τρόπο να ηλεκτροδοτηθούν και επομένως δεν τους ενδιαφέρει αυτός ο νόμος.

Η ανακοίνωση των διατάξεων του νέου αυτού νόμου πυροδότησε μια νέα γενιά αυθαιρέτων. Σύμφωνα με εκτιμήσεις των αρχών τουλάχιστον 300 νέα αυθαίρετα κατασκευάστηκαν από την ανακοίνωση του νέου νόμου και μέχρι σήμερα.



Εικόνα 24: Νεοαναγειρόμενο αυθαίρετο κτίσμα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10^ο: ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

10.1. Εισαγωγή

Βασικός στόχος της έρευνά μας ήταν η απεικόνιση της διαχρονικής εξέλιξης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή μελέτης και η εστίαση στην κατάσταση που επικρατεί τα τελευταία 5 έτη. Τα στοιχεία συγκεντρώθηκαν από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία των Ν. Μουδανιών, η οποία ασχολείται με τις πολεοδομικές υποθέσεις της Χερσονήσου της Κασσάνδρας.

Κατά τη συγκέντρωση των στοιχείων θέσαμε ως έτος έναρξης της έρευνας το 1984 για να διαπιστώσουμε εάν και κατά πόσο ο Ν.1337/83 κατάφερε να περιορίσει το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Το μέγεθος όμως των στοιχείων ήταν αρκετά μεγάλο και για αυτό αποφασίστηκε ο τυχαίος δειγματοληπτικός έλεγχος για την περίοδο 1984-2003. Αντίθετα για την περίοδο 2000-2004 έγινε ακριβής καταμέτρηση των αντίστοιχων φακέλων. Και οι δύο διαδικασίες, καθώς και τα αποτελέσματά τους περιγράφονται αναλυτικά στις επόμενες παραγράφους.

10.2. Μέθοδος δειγματοληψίας για την περίοδο 1984-2003

Για τον ακριβή προσδιορισμό του αριθμού των αυθαιρέτων του δήμου, που κατασκευάστηκαν από 1984 έως και σήμερα και εντοπίστηκαν από την υπηρεσία, έπρεπε να γίνει αρχικά διαχωρισμός από το σύνολο της χερσονήσου, που υπήρχε στην υπηρεσία και έπειτα καταμέτρηση των φακέλων που αφορούσαν στο δήμο Καλλικράτειας.

Το αποτέλεσμα αυτής της καταμέτρησης είναι ο εντοπισμός 2133 αυθαιρέτων κτισμάτων εκ των οποίων τα 1240 έχουν ηλεκτροδοτηθεί σύμφωνα με εγκύκλιο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που επιτρέπει τη σύνδεση αυθαιρέτων προς δίκτυα κοινής ωφέλειας, όταν στις αυθαίρετες κατοικίες διαμένουν άτομα με ειδικές ανάγκες, ή πάσχοντα από βαριές χρόνιες ασθένειες.

Αποφασίστηκε να γίνει τυχαίος δειγματοληπτικός έλεγχος του 20% του αρχικού αριθμού των φακέλων. Η υπηρεσία διατηρεί δύο αρχεία με αυθαίρετα, ένα για όσα

έχουν ηλεκτροδοτηθεί με την παραπάνω διαδικασία και ένα με τα υπόλοιπα. Ακόμη τα αρχεία αυτά είναι ταξινομημένα κατά αλφαβητική σειρά ανάλογα με το επώνυμο του ιδιοκτήτη. Έτσι επιλέχθηκε το 20% των φακέλων που αντιστοιχούσαν σε κάθε γράμμα. Ο τελικός αριθμός του δείγματος που εξετάστηκε ανέρχεται σε 429 φακέλους.

Σε κάθε φάκελο εξετάστηκε ο χρόνος κατασκευής του κτίσματος, η χρήση του, το εμβαδόν του, ο αριθμός των ορόφων το και το είδος της παράβασης. Όλα αυτά αποτελούν στοιχεία που ελέγχονται κατά τη διάρκεια της αυτοψίας. Τέλος ελέγχθηκε η ύπαρξη τυχόν ένστασης του ιδιοκτήτη και η αποδοχή ή όχι του προστίμου.

10.2.1. Περίοδος κατασκευής

Ο χρόνος κατασκευής του αυθαιρέτου εντοπίζεται συνήθως από το αντίγραφο της καταγγελίας, που έγινε από την αρμόδια αστυνομική αρχή ή σπανιότερα από καταγγελία ιδιώτη. Στη διάρκεια της αναζήτησης των πληροφοριών παρατηρήσαμε πρώτον ότι αρκετές καταγγελίες αφορούν στο ίδιο κτίσμα αλλά σε διαφορετική φάση κατασκευής και δεύτερον ότι ο χρόνος που μεσολαβούσε από την ημερομηνία της καταγγελίας ως την αυτοψία κυμαινόταν από 1 έως και 4 χρόνια.

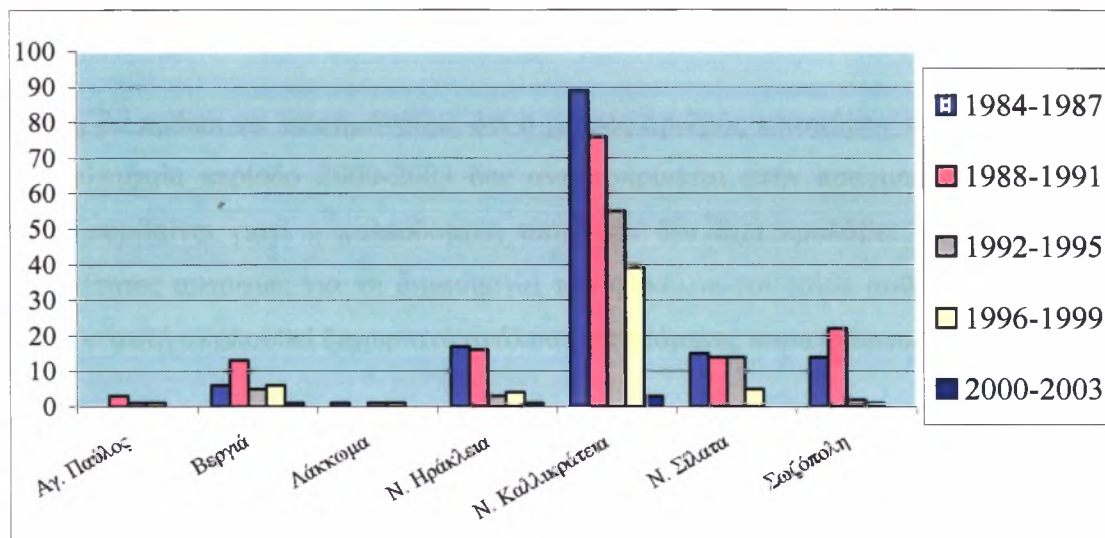
Τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν, οργανώθηκαν σύμφωνα με τον οικισμό στον οποίο ανήκουν και σε χρονικές περιόδους των 4 ετών. Ακολουθεί ο πίνακας με τα στοιχεία και το αντίστοιχο διάγραμμα:

Πίνακας 10.2.1.: Διαχρονική εξέλιξη της αυθαίρετης οικοδομικής δραστηριότητας την περίοδο 1984-2003

Οικισμός	Περίοδος κατασκευής					Σύνολο
	1984-1987	1988-1991	1992-1995	1996-1999	2000-2003	
Αγ. Παύλος	0	3	1	1	0	5
Βεργιά	6	13	5	6	1	31
Λάκκωμα	1	0	1	1	0	3
Ν. Ηράκλεια	17	16	3	4	1	41
Ν. Καλλικράτεια	89	76	55	39	3	262
Ν. Σίλατα	15	14	14	5	0	48
Σωζόπολη	14	22	2	1	0	39
Σύνολο	142	144	81	57	5	429

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 10.2.1: Διαχρονική εξέλιξη της αυθαίρετης οικοδομικής δραστηριότητας



Από τον πίνακα παρατηρείται ότι τις περιόδους 1984-1987 και 1988-1991 υπάρχει έξαρση του φαινομένου. Τις περιόδους αυτές κατασκευάστηκε το 33% και 34% των αυθαίρετων κτισμάτων αντίστοιχα. Η μεγάλη συγκέντρωση που παρατηρείται την περίοδο 1984-1987 δικαιολογείται από το γεγονός ότι αποτελεί την περίοδο που ακολούθησε τη νομιμοποίηση μέσω του νόμου 1337/83. Ο νόμος αυτός αποτέλεσε την αφορμή μιας νέας γενιάς αυθαιρέτων τα οποία δημιουργήθηκαν με την ελπίδα της νομιμοποίησής τους είτε μέσω του νόμου αυτού είτε μέσω ενός καινούριου που ενδεχομένως θα ακολουθούσε. Πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι στην περιοχή δεν πραγματοποιήθηκε καμία κατεδάφιση παρόλο που επιβαλλόταν από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο της εποχής. Ο παράγοντας αυτός ενίσχυσε την έξαρση του φαινομένου.

Όσον αφορά στη δεύτερη περίοδο 1988-1991, ένας παράγοντας που δικαιολογεί τη μεγάλη συγκέντρωση αυθαιρέτων είναι η διεξαγωγή βουλευτικών εκλογών. Σχεδόν σε κάθε προεκλογική περίοδο ανακοινώνονται από τα υποψήφια κόμματα ευνοϊκοί τρόποι επίλυσης του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης που συνήθως περιλαμβάνουν την έμμεση νομιμοποίησή τους με διάφορα τεχνάσματα. Αυτό γίνεται διότι ο αριθμός των αυθαιρετούντων αποτελεί ένα υπολογίσιμο εκλογικό σώμα το οποίο όμως πολλές φορές γίνεται εύκολος στόχος των πολιτικών παρατάξεων.

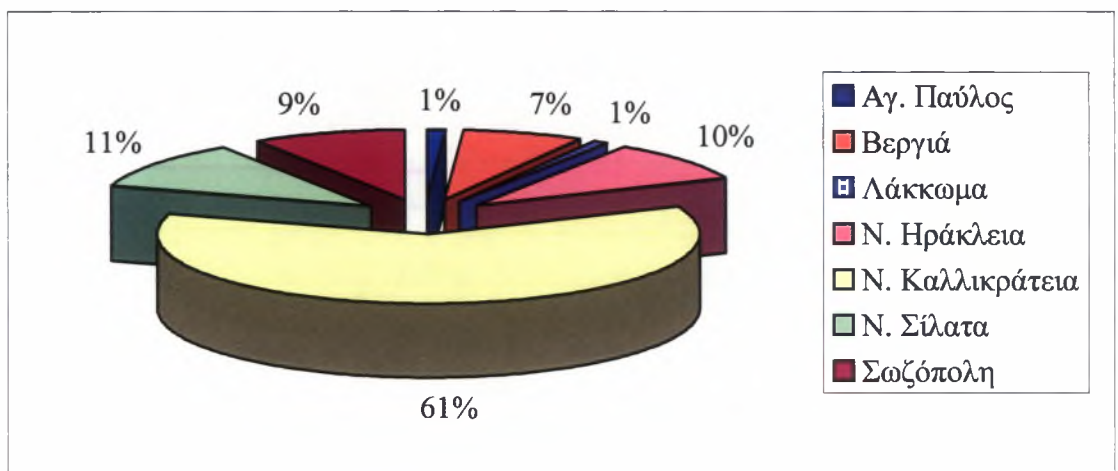
Τις επόμενες δύο περιόδους παρατηρείται μια βαθμιαία μείωση των αυθαιρέτων, η οποία οφείλεται εν μέρει στην αυστηρότερη αστυνόμευση της περιοχής αλλά και στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος που συντελέστηκε από την έντονη ανοικοδόμηση.

Τέλος, θα πρέπει να επισημάνουμε ότι ο μικρός αριθμός κτισμάτων που εμφανίζονται την τελευταία περίοδο 2000-2003 δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική κατάσταση. Αυτό συμβαίνει γιατί η πολεοδομική υπηρεσία δεν έχει προλάβει να εκτελέσει τις απαραίτητες αυτοψίες για τη δημιουργία του φακέλου του κάθε αυθαίρετου. Για την περίοδο αυτή ακολουθεί ξεχωριστή ανάλυση σε επόμενες παραγράφους.

10.2.2. Συγκεντρώσεις αυθαίρετων κτισμάτων

Από τον πίνακα 10.2.1., αυτό που παρατηρείται ακόμη είναι η πολλή μεγάλη συγκέντρωση αυθαίρετων κτισμάτων στο δ.δ. της Ν.Καλλικράτειας, η οποία υπολογίζεται ότι αποτελεί το 61% του συνολικού δείγματος. Μάλιστα η μεγάλη αυτή συγκέντρωση παρατηρείται και στις επιμέρους χρονικές περιόδους. Ακολουθούν σε ποσοστό οι οικισμοί της Ν.Ηράκλεια, της Σωζόπολης και των Ν.Σιλάτων οι οποίοι καταλαμβάνουν το ίδιο περίπου ποσοστό της τάξεως του 10%. Η απεικόνιση των ποσοστών φαίνεται στο διάγραμμα που ακολουθεί.

Διάγραμμα 10.2.2.: Ποσοστιαίες συγκεντρώσεις αυθαίρετων κτισμάτων ανά οικισμό



10.2.3. Χρήση και περιγραφή των κτισμάτων

Η χρήση του κτίσματος καταγράφεται στο έγγραφο της αυτοψίας που διενεργεί ο υπάλληλος της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας έπειτα από την καταγγελία. Η

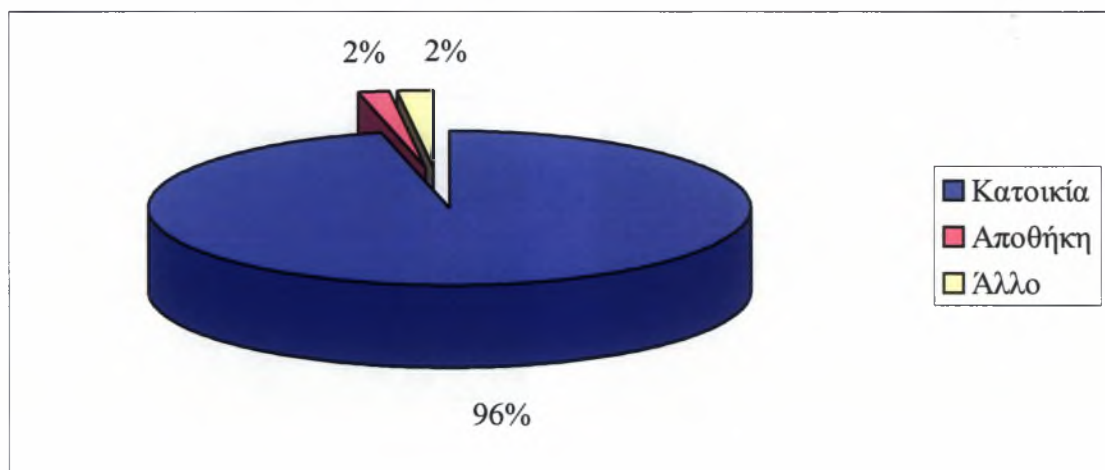
επικρατούσα χρήση και μάλιστα σε ποσοστό 96% είναι η κατοικία. Άλλη χρήση που εντοπίστηκε είναι οι αποθήκες οι οποίες κυρίως εξυπηρετούν επαγγελματικές ανάγκες και δεν εντοπίζονται στην παραλιακή ζώνη των οικισμών. Στην κατηγορία ‘άλλο’, κατηγοριοποιήθηκαν κατασκευές όπως περιφράξεις και κιόσκια τα οποία όμως έχουν κατεδαφιστεί από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες για την απαλλαγή τους από το πρόστιμο. Αναλυτικότερα η χρήση του κάθε κτίσματος για κάθε δ.δ. φαίνεται στον παρακάτω πίνακα ενώ στο διάγραμμα που ακολουθεί φαίνονται οι χρήσεις στο σύνολο του δήμου:

Πίνακας 10.2.3.: Χρήση των κτισμάτων ανά οικισμό

Οικισμός	Χρήση		
	Κατοικία	Αποθήκη	Άλλο
Αγ. Παύλος	5	0	0
Βεργιά	30	1	0
Λάκκωμα	2	1	0
Ν. Ηράκλεια	39	0	1
Ν. Καλλικράτεια	253	3	6
Ν. Σίλατα	46	1	1
Σωζόπολη	39	1	0
Σύνολο	414	7	8

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 10.2.3.: Ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων



Το σύνολο των κατοικιών αποτελούν παραθεριστική κατοικία κυρίως των κατοίκων του Π.Σ. Θεσσαλονίκης. Ακόμη ως προς την κατασκευή τα πρώτα κτίσματα που εμφανίστηκαν στην περιοχή ήταν μέτριας ή κακής κατάστασης, συχνά με πρόχειρες ημιμόνιμες κατασκευές χαμηλού κόστους (τσιμεντόπλινθοι, ξύλινες-μεταλλικές

κατασκευές, πλάκες αμιαντοσιμέντου, στέγη και επικάλυψη από ελενίτ ή λαμαρίνα και σπανιότερα κεραμίδια). Τα κτίσματα αυτά είναι συνήθως τοποθετημένα επί χαμηλής βάσης, ύψους 0,50-1μ. και επιφάνειας συνήθως μεγαλύτερης του κτίσματος κατά 20-30τ.μ. η οποία χρησιμεύει ως βεράντα.

Τώρα η εικόνα των κτισμάτων είναι σαφώς καλύτερη. Τα περισσότερα από τα παλαιότερα έχουν ανακατασκευαστεί, με πιο συχνή την αντικατάσταση της σκεπής από ελενίτ με κεραμοσκεπή, ενώ τα πιο καινούρια αποτελούν μόνιμες κατασκευές, υψηλού συνήθως κόστους.



Εικόνα 25-29: Διάφοροι τύποι κατοικιών ως προς τα υλικά κατασκευής

Κατά την εξέταση των φακέλων διαπιστώθηκε ότι αρκετά από τα αυθαίρετα κτίσματα που νομιμοποιήθηκαν με τους νόμους 720/77 και 1337/83 εξακολουθούν να έχουν φάκελο στην πολεοδομία καθώς οι ιδιοκτήτες τους επέλεξαν και για τις διάφορες επισκευές το γνώριμο για αυτούς δρόμο της αυθαιρεσίας.

10.2.4. Μέγεθος και όροφοι κατοικίας

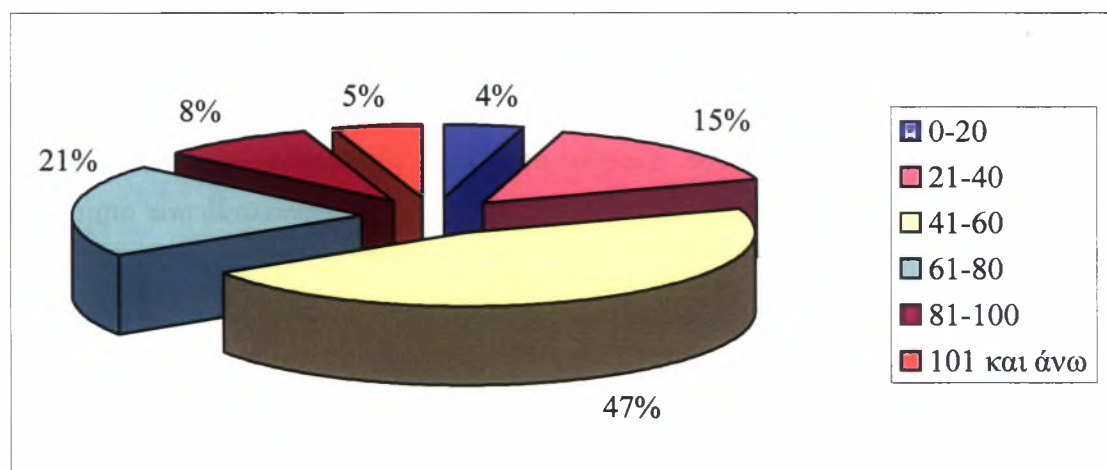
Το μέγεθος της αυθαίρετης κατοικίας αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα στην περιγραφή του φαινομένου των αυθαιρέτων. Οι αυθαίρετες κατοικίες διαχωρίστηκαν σύμφωνα με το εμβαδόν τους σε 6 κατηγορίες, οι οποίες παρουσιάζονται για κάθε δ.δ. στον παρακάτω πίνακα και για το σύνολο του δήμου στο διάγραμμα που ακολουθεί:

Πίνακας 10.2.4: Εμβαδόν κτισμάτων ανά οικισμό

Οικισμός	Εμβαδόν (τ.μ.)					
	0-20	21-40	41-60	61-80	81-100	101 και άνω
Αγ. Παύλος	0	1	4	0	0	0
Βεργιά	2	9	14	2	3	0
Λάκκωμα	0	0	1	1	0	0
Ν. Ηράκλεια	3	10	16	7	2	1
Ν. Καλλικράτεια	5	34	116	58	23	17
Ν. Σίλατα	6	6	16	12	4	2
Σωζόπολη	2	4	24	5	3	1
Σύνολο	18	64	191	85	35	21

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 10.2.4.α.: Ποσοστιαία κατανομή του εμβαδού των κτισμάτων στο Δήμο



Από τα παραπάνω μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι η κατηγορία 41-60 τ.μ. αποτελεί το μεγαλύτερο ποσοστό που αγγίζει το 47%. Επομένως τα αυθαίρετα της περιοχής είναι μετρίου μεγέθους αλλά ικανοποιούν πλήρως τις ανάγκες των ιδιοκτητών τους, καθώς όπως προαναφέρθηκε, προορίζονται για παραθεριστική κατοικία. Αποτελούνται

συνήθως ένα μπάνιο και ένα έως δύο δωμάτια που επικοινωνούν με ένα μεγαλύτερο κοινόχρηστο χώρο, στον οποίο υπάρχει και η κουζίνα.

Τα περισσότερα από τα παλαιά κτίσματα κατασκευάστηκαν σταδιακά. Αρχικά χτιζόταν δύο χώροι που χρησίμευαν για υπνοδωμάτιο και WC. Έπειτα το κτίσμα επεκτεινόταν δημιουργώντας άλλους δύο χώρους. Η διάρθρωση άλλαζε, με τους δύο νέους χώρους να χρησιμεύουν ως υπνοδωμάτια και το αρχικό υπνοδωμάτιο να γίνεται κουζίνα και χώρος υποδοχής.

Βεράντα	wc
	δωμάτιο

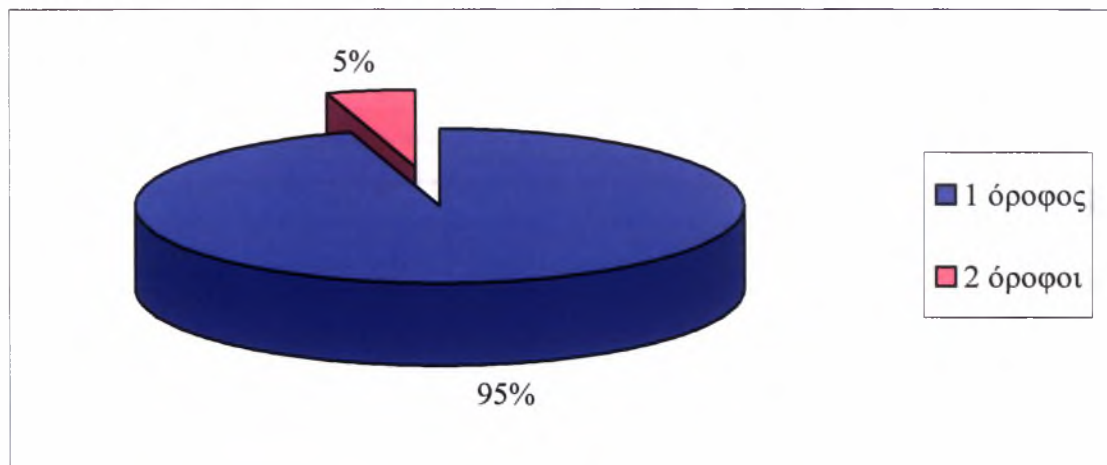
Βεράντα	wc	δωμάτιο
	Κοινός χώρος	δωμάτιο

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Αξιοσημείωτο είναι και το ποσοστό των κατοικιών που υπερβαίνουν τα 80τ.μ. και ανέρχεται σε 13%. Είναι προφανές ότι οι ιδιοκτήτες αυτοί εκμεταλλεύτηκαν στο μέγιστο την ανοχή του κράτους και έχτισαν πολυτελείς κατοικίες.

Όσον αφορά στους ορόφους είναι ως επί το πλείστον ισόγειες κατοικίες. Αναλυτικότερα οι κατανομές τους στο σύνολο του δήμου παρουσιάζονται στο διάγραμμα που ακολουθεί.

Διάγραμμα 10.2.4.β.: Ποσοστιαία κατανομή των ορόφων στο Δήμο

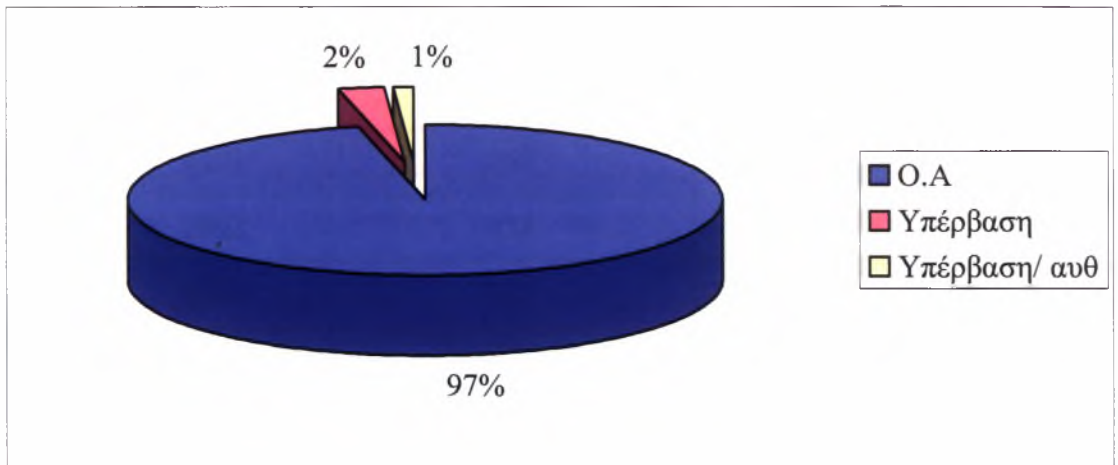


Εικόνα 30-32: Δύο ακραίοι τύποι κατοικιών ως προς το μέγεθος

10.2.5. Είδος αυθαιρεσίας

Οι αυθαιρεσίες που παρατηρούνται στην περιοχή είναι συνήθως η ανοικοδόμηση χωρίς άδεια δόμησης, η υπέρβαση της άδειας και η επισκευή χωρίς άδεια. Το μεγαλύτερο ποσοστό των αυθαιρεσιών καταλαμβάνει η δόμηση χωρίς άδεια με ποσοστό 97%. Αρκετά μικρό είναι το ποσοστό των κτισμάτων που έχουν υπερβεί τους όρους δόμησης και καταλαμβάνει μόλις το 2%. Σπανιότερη είναι η υπέρβαση που παρατηρείται σε παλαιότερα αυθαίρετα τα οποία όμως έχουν νομιμοποιηθεί και αφορά στην αντικατάσταση χωρίς άδεια της στέγης από ελενίτ με κεραμοσκεπή.

Διάγραμμα 10.2.5.: Ποσοστιαία κατανομή του είδους της αυθαιρεσίας στο Δήμο



10.3 Αναλυτική περιγραφή της περιόδου 2000-2004

Όπως έχει προαναφερθεί τα στοιχεία της περιόδου 2000-2004 παρουσιάζουν σημαντικές ελλείψεις. Για αυτό το λόγο η έρευνά μας δεν περιορίστηκε στο δειγματοληπτικό έλεγχο και τα συμπεράσματα που προέκυψαν από αυτήν. Έτσι καταφύγαμε στην καταγραφή των καταγγελιών που έγιναν αυτή την περίοδο και αναφέρονται στο πρωτόκολλο της υπηρεσίας. Ταυτόχρονα καταγράψαμε όσα αυθαίρετα είχαν περάσει από αυτοψία και είχε δημιουργηθεί φάκελος για αυτά. Ο αριθμός αυτών των αυθαιρέτων ανέρχεται σε 116, αριθμός πολύ μικρός σε σχέση με τις καταγγελίες που έχουν γίνει αυτά τα χρόνια και είναι 2081. Από αυτό συμπεραίνουμε ότι έχει ελεγχθεί μόλις το 5,57%.

Ακόμη καταγράφηκε και ο αριθμός των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν από την υπηρεσία την περίοδο αυτή, έτσι ώστε να είναι δυνατή η σύγκριση με την παράνομη οικοδομική δραστηριότητα.

Ακολουθεί ο πίνακας με τις συνολικές καταγγελίες και τις εκδόσεις οικοδομικών αδειών που έγιναν στη διάρκεια αυτών των ετών.

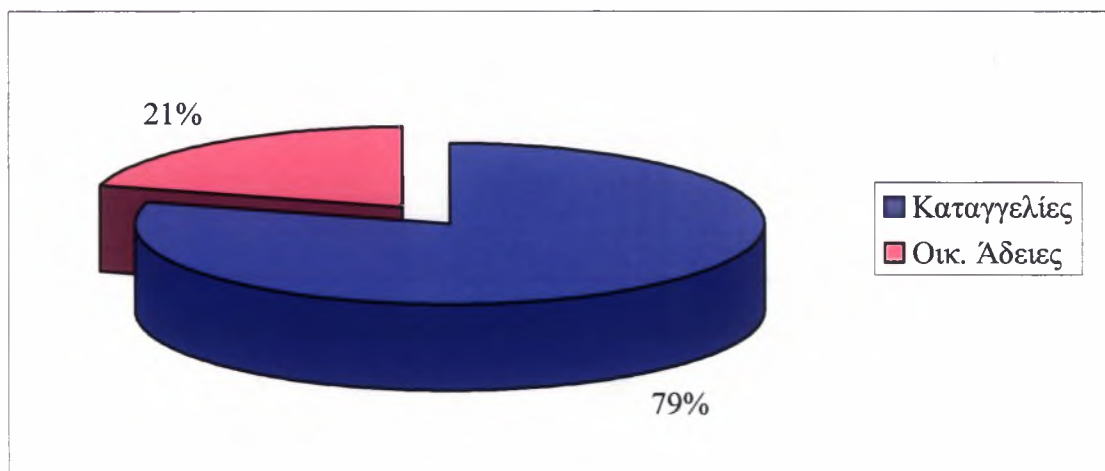
Πίνακας 10.3.: Αριθμός καταγγελιών και οικοδομικών αδειών (2000-2004)

Έτος	Καταγγελίες	Οικ. Άδειες
2000	149	40
2001	267	72
2002	454	155
2003	647	179
2004	564	94
Σύνολο	2081	540

Πηγή: Ϊδία επεξεργασία

Από τον πίνακα παρατηρούμε ότι το μέγεθος των καταγγελιών είναι κατά πολύ μεγαλύτερο από το αντίστοιχο της έκδοσης οικοδομικών αδειών. Η μεγάλη αυτή διαφορά παρατηρείται σε όλα τα χρόνια και στο παρακάτω διάγραμμα απεικονίζεται το μεγάλο ποσοστό της αυθαιρεσίας που επικρατεί στην περιοχή.

Διάγραμμα 10.3.: Ποσοστιαία κατανομή των καταγγελιών και των οικ. αδειών στο Δήμο



10.3.1. Έτος κατασκευής κτισμάτων

Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν από τους φακέλους με τις αυτοψίες αφορούν μόνο στα έτη 2000-2003 και αυτό διότι όπως έχει προαναφερθεί δεν έχει προλάβει η υπηρεσία να πραγματοποιήσει τις αναγκαίες αυτοψίες για το 2004. Ακόμη και τα στοιχεία αυτά είναι

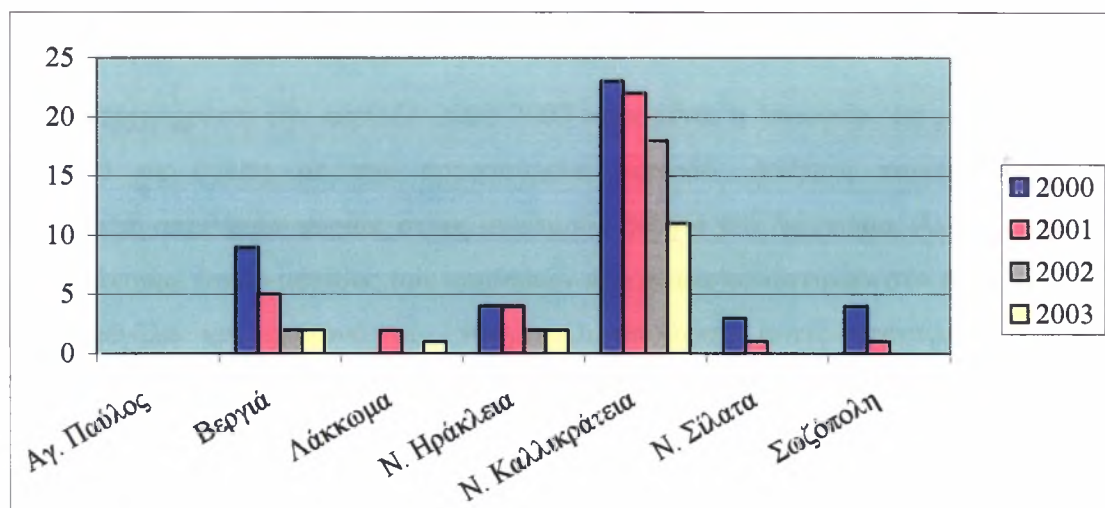
ελλιπή για τον ίδιο ακριβώς λόγο. Το μόνο ασφαλές συμπέρασμα που μπορούμε να εξάγουμε είναι ότι στη Ν.Καλλικράτεια παρατηρείται η μεγαλύτερη συγκέντρωση για κάθε χρονιά. Τα στοιχεία παρουσιάζονται αναλυτικότερα σε πίνακα και σε διάγραμμα.

Πίνακας 10.3.1.: Αριθμός κτισμάτων ανά έτος κατασκευής και οικισμό

Οικισμός	Έτος κατασκευής				Σύνολο
	2000	2001	2002	2003	
Αγ. Παύλος	0	0	0	0	0
Βεργιά	9	5	2	2	18
Λάκκωμα	0	2	0	1	3
Ν. Ηράκλεια	4	4	2	2	12
Ν. Καλλικράτεια	23	22	18	11	74
Ν. Σίλατα	3	1	0	0	4
Σωζόπολη	4	1	0	0	5
Σύνολο	43	35	22	16	116

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 10.3.1.: Διαχρονική εξέλιξη της αυθαίρετης οικοδομικής δραστηριότητας

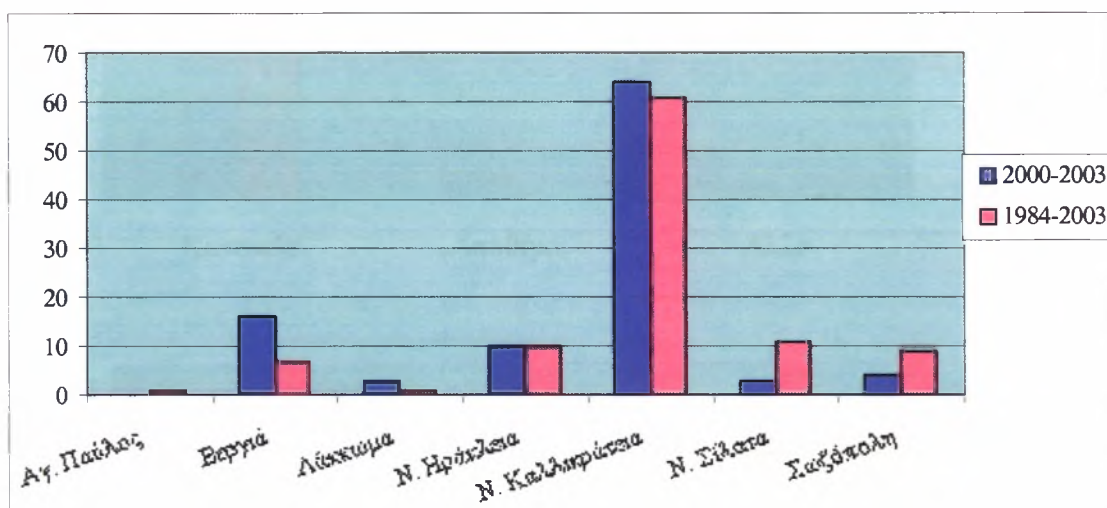


10.3.2. Συγκέντρωση αυθαίρετων κτισμάτων

Από τον πίνακα 10.3.1., ακόμη αυτό που παρατηρείται είναι η πολλή μεγάλη συγκέντρωση αυθαίρετων κτισμάτων στο δ.δ. της Ν.Καλλικράτειας, η οποία υπολογίζεται ότι αποτελεί το 64% του συνολικού δείγματος. Από τη σύγκριση που έγινε με την περίοδο 1984-2003 παρατηρείται αύξηση του ποσοστού τόσο της

Ν.Καλλικράτειας όσο και της Βεργιάς. Από την άλλη σημαντική μείωση εντοπίζεται στους οικισμούς των Ν.Σιλάτων και της Σωζόπολης. Τέλος, δεν βρέθηκαν καθόλου στοιχεία για τον Αγ.Παύλο. Η απεικόνιση των ποσοστών φαίνεται στο διάγραμμα που ακολουθεί.

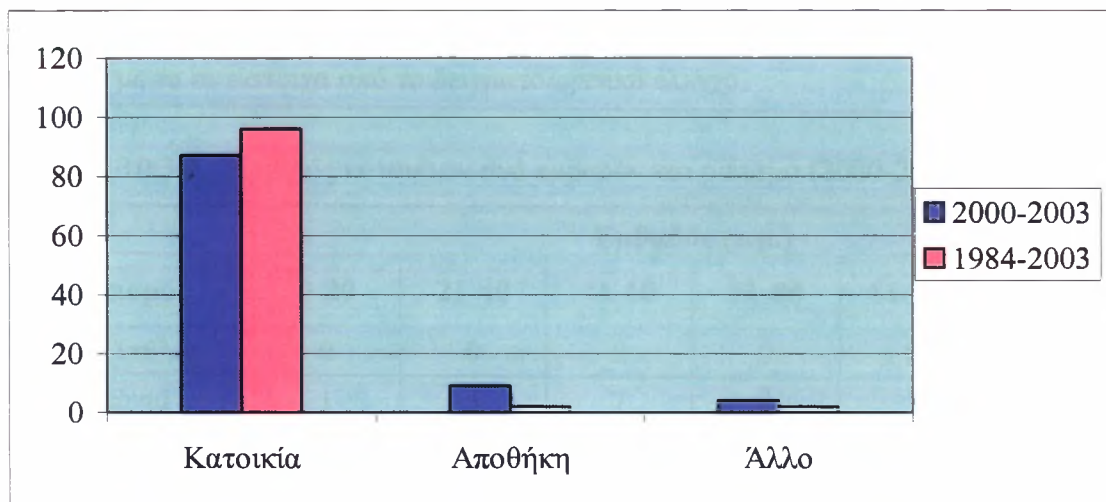
Διάγραμμα 10.3.2.: Σύγκριση, μεταξύ των δύο περιόδων, του ποσοστού συγκέντρωσης κτισμάτων ανά οικισμό



10.3.3. Χρήση κτίσματος

Η κυρίαρχη χρήση την περίοδο 2000-2003 παραμένει η κατοικία, με μειωμένο όμως ποσοστό σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Αύξηση παρατηρείται στην κατασκευή αποθηκών κυρίως στους οικισμούς Βεργιά και Λάκκωμα. Ακόμη πρέπει να επισημάνουμε ότι το μέγεθος των αποθηκών που κατασκευάστηκαν στο Λάκκωμα είναι πολύ μεγάλο και ξεπερνά τα 150τ.μ.. Οι αποθήκες αυτές στεγάζουν παράνομα βιοτεχνίες. Στο διάγραμμα που ακολουθεί γίνεται σύγκριση των δύο περιόδων.

Διάγραμμα 10.3.3.: Σύγκριση, μεταξύ των δύο περιόδων, του ποσοστού συγκέντρωσης κτισμάτων στο Δήμο



Εικόνα 33: Αυθαίρετη αποθήκη στο Λάκκωμα



Εικόνα 34: Αυθαίρετες κατοικίες στη Ν. Καλλικράτεια

10.3.4. Μέγεθος και όροφοι κατοικιών

Σύμφωνα με τα στοιχεία από τους φακέλους της περιόδου 2000-2004 δημιουργήσαμε όπως και παραπάνω έναν πίνακα με τα μεγέθη των κατοικιών σε τ.μ. και συγκρίναμε τα αα αυτά με τα αντίστοιχα από το δειγματοληπτικό έλεγχο.

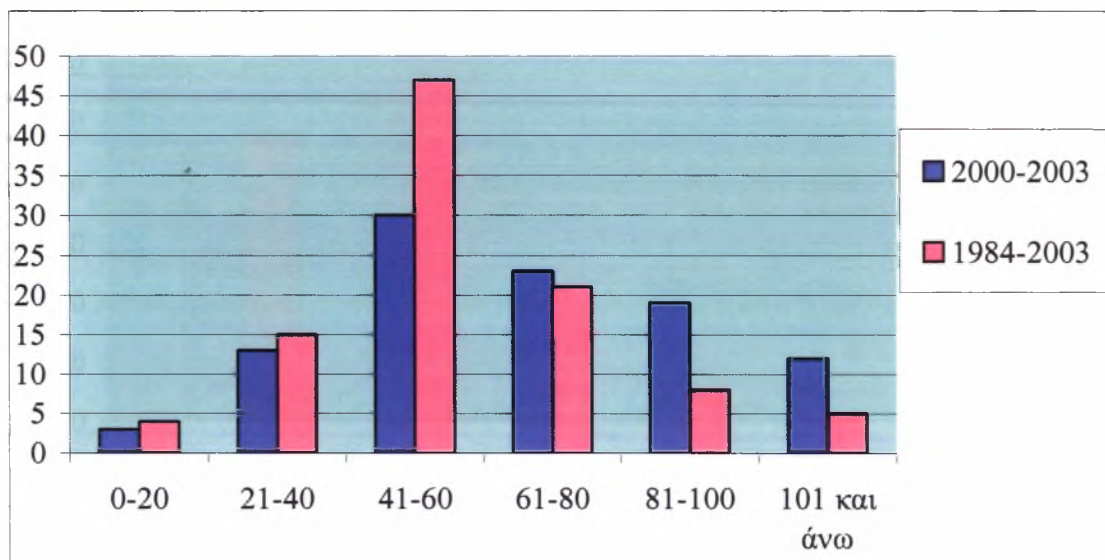
Πίνακας 10.3.4.: Αριθμός κατοικιών ανά εμβαδόν και οικισμό (2000-2004)

Οικισμός	Εμβαδόν (τ.μ.)					
	0-20	21-40	41-60	61-80	81-100	101 και άνω
Αγ. Παύλος	0	0	0	0	0	0
Βεργιά	1	3	7	2	3	0
Λάκκωμα	0	0	0	0	0	0
Ν. Ηράκλεια	2	2	3	1	3	1
Ν. Καλλικράτεια	0	6	16	20	12	11
Ν. Σίλατα	0	0	3	0	1	0
Σωζόπολη	0	2	2	0	0	0
Σύνολο	3	13	31	23	19	12

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με τον πίνακα και πάλι το μεγαλύτερο ποσοστό συγκεντρώνεται στην κατηγορία 41-60τ.μ., ακολουθεί η κατηγορία 61-80, ενώ αρκετά μεγάλο ποσοστό παρουσιάζεται και στην κατηγορία 81-100. Στο διάγραμμα που ακολουθεί φαίνεται η σύγκριση μεταξύ αυτών των δύο περιόδων και η σημαντικότερη διαπίστωση που μπορεί να γίνει η τάση για οικοδόμηση κατοικιών μεγαλύτερων των 80τ.μ. Οι περισσότερες όμως από αυτές τις κατοικίες δεν είναι εξ' ολοκλήρου παράνομες αλλά έχουν υπερβεί τους εγκεκριμένους όρους δόμησης.

Διάγραμμα 10.3.4.: Σύγκριση, μεταξύ των δύο περιόδων, του ποσοστού κατανομής των εμβαδών των κτισμάτων στο Δήμο

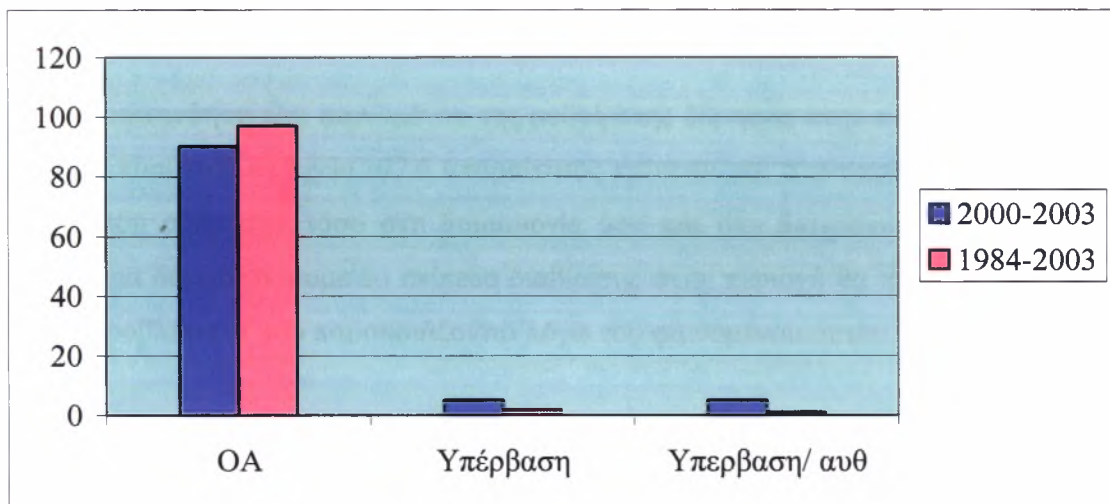


Όσον αφορά στους ορόφους το 88% είναι μονώροφα ενώ το 12% είναι διώροφα. Το ποσοστό των διώροφων είναι σημαντικά αυξημένο σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο κατά την οποία το ποσοστό ήταν 5%. Η τάση αυτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι αυτή την περίοδο εντοπίζονται πολλές υπερβάσεις των όρων δόμησης.

10.3.5. Είδος αυθαιρεσίας

Αυτή την περίοδο, παρατηρούμε αύξηση των υπερβάσεων των όρων δόμησης, οι οποίες όπως έχει προαναφερθεί χωρίζονται σε δύο κατηγορίες και καταλαμβάνουν το ίδιο ποσοστό το οποίο είναι 5%. Το διάγραμμα που ακολουθεί αποτυπώνει πιο παραστατικά τη σύγκριση μεταξύ των δύο περιόδων.

Διάγραμμα 10.3.5.: Σύγκριση, μεταξύ των δύο περιόδων, του ποσοστού του είδους της αυθαιρεσίας στο Δήμο



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11^ο : ΑΠΟΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΑΜΕΣΑ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΥΣ

11.1. Εισαγωγή

Για την κατανόηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή δεν αρκούν μόνο τα ποσοτικά στοιχεία αλλά απαραίτητος κρίνεται και ο εντοπισμός των ακριβών αιτιών που οδήγησαν τόσο στη δημιουργία όσο και στη διαχρονική εξάπλωση του. Ακόμη για διαπιστώσουμε το επίπεδο διαβίωσης στην περιοχή θα πρέπει αναφέρουμε και τα προβλήματα που παρουσιάζονται λόγω του φαινομένου αυτού.

Για αυτό το λόγο αφιερώσαμε χρόνο για να πάρουμε συνεντεύξεις τόσο από τους αρμόδιους φορείς(υπάλληλους της πολεοδομίας και του δήμου και τις αστυνομικές αρχές), όσο και από τους ίδιους τους αυθαιρετούντες.

11.2. Λόγοι δημιουργίας των αυθαιρέτων

Η απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας για τους περισσότερους από τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων της περιοχής, οι οποίοι ανήκουν όπως έχουμε προαναφέρει στα χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα, αποτελούσε ένα όνειρο ζωής. Ακόμη θα μπορούσε να αναφερθεί ότι αποτελούσε και μέσο κοινωνικής καταξίωσης, αφού μέχρι τότε η παραθεριστική κατοικία ήταν εφικτή μόνο για τα υψηλά εισοδηματικά στρώματα.

Προσπαθούσαν να βρουν κάποιο διέξοδο από τον τρόπο ζωής της πόλης, χωρίς να την εγκαταλείψουν οριστικά. Οι επιλογές που είχαν ήταν είτε διακοπές σε ξενοδοχεία ή κάμπινγκ είτε σε ενοικιαζόμενα δωμάτια είτε η απόκτηση μόνιμης παραθεριστικής κατοικίας. Η υλοποίηση της πρώτης επιλογής ήταν αρκετά δύσκολη για αυτούς, γιατί απαιτούνταν αρκετά χρήματα και ο χρόνος παραμονής θα περιοριζόταν εξαιτίας αυτής της οικονομικής δυσκολίας. Επομένως επέλεξαν την απόκτηση μόνιμης παραθεριστικής κατοικίας που θα τους προσέφερε τη διέξοδο που αναζητούσαν για όσο χρόνο διέθεταν.

Έτσι μπήκαν στη διαδικασία αναζήτησης κάποιας παραθαλάσσιας περιοχής που να συνδυάζει την κοντινή απόσταση από την πόλη τους αλλά και την εύκολη πρόσβαση σε αυτήν. Η περιοχή γύρω από τη Ν.Καλλικράτεια αποτέλεσε την ιδανική λύση για τους

περισσότερους από αυτούς, γιατί από τη μια πληρούσε τις παραπάνω προϋποθέσεις και από την άλλη μεγάλο ποσοστό της γης της, προσφερόταν σε πολύ χαμηλές τιμές.

Όμως, ο κυριότερος λόγος ο οποίος τους οδήγησε στην κατασκευή αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας ήταν για ακόμη μια φορά οικονομικής φύσης. Αυτή την ανάγκη των κατοίκων για απόκτηση φθηνής γης για την ανοικοδόμηση της παραθεριστικής τους κατοικίας, εκμεταλλεύθηκαν στο μέγιστο «επιτήδευοι» της περιοχής, οι οποίοι κατατμούσαν παράνομα τα αγροτεμάχια και τα διαφήμιζαν ως φθηνά οικόπεδα δίπλα στη θάλασσα.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, η περιοχή να συγκεντρώσει πολλούς από τους μετέπειτα αυθαιρετούντες εξαιτίας της μεγάλης προσφοράς σε φθηνή «οικοδομήσιμη» γη. Η γη την οποία αγόραζαν αποτελούσε κομμάτι παράνομα κατατμημένου αγροτεμαχίου το οποίο κατά συνέπεια ήταν πιο φθηνό από τα οικόπεδα των οικισμών. Οι ενδιαφερόμενοι αν και γνώριζαν ότι το «οικόπεδο» που αγόραζαν θα ήταν μη άρτιο και οικοδομήσιμο, προέβαιναν σε αυτήν την αγορά γιατί ο τρόπος αυτός αποτελούσε τη μοναδική ευκαιρία για την απόκτηση χώρου για την ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας δίπλα στη θάλασσα.

Η κατασκευή αυθαίρετης κατοικίας αποτελούσε το αμέσως επόμενο βήμα μετά την αγορά. Οι αγοραστές αυτών των «οικοπέδων» δεν αγόραζαν για επένδυση αλλά για άμεση χρήση. Πολλοί από αυτούς προέβαιναν στην ανέγερση της κατοικίας τους άμεσα, ακόμη και μερικές μέρες μετά την οριστικοποίηση των συμβολαίων τους. Η γρήγορη κατασκευή ενός αυθαίρετου κτίσματος ήταν εύκολη υπόθεση στην περιοχή αφού είχαν αναπτυχθεί έμπειρα και κατάλληλα συνεργεία.

Ακόμη όπως μας τόνισαν οι αυθαιρετούντες, η κατασκευή ενός αυθαίρετου κτίσματος σε αντίθεση από ένα νόμιμο είναι πολύ πιο οικονομική, αφού εκτός από το μειωμένο κόστος των υλικών κατασκευής, απαλλάσσονται ακόμη και από το κόστος έκδοσης άδειας και από τους φόρους ακίνητης περιουσίας.

Ένας δεύτερος λόγος ο οποίος σχετίζεται με την επιλογή της περιοχής είναι η θέση της. Η περιοχή ήταν ήδη γνώριμη στους αυθαιρετούντες εφόσον κατά τους θερινούς μήνες την επισκεπτόταν πολύ συχνά πραγματοποιώντας ημερήσιες εκδρομές. Σε αυτό

συνέβαλε η γειτνίαση της περιοχής με τη θάλασσα, η κοντινή απόσταση της περιοχής από το Π.Σ. Θεσσαλονίκης, μόλις 36χλμ, αλλά και η εύκολη πρόσβαση σε αυτή.

Ένας ακόμη λόγος τον οποίο επικαλούνται οι αυθαιρετούντες για την επιλογή αυτής της μεθόδου απόκτησης κατοικίας, είναι η πολιτική που εφάρμοξε η κάθε κυβέρνηση ως προς το θέμα αυτό. Η πολιτική αυτή τους έδινε ένα επιπλέον κίνητρο αφού μέσω της έκδοσης νέων νομοθετικών διατάξεων θα νομιμοποιούνταν κάποια στιγμή και το δικό τους αυθαίρετο, όπως είχε συμβεί και με τα άλλα που προϋπήρχαν του δικού τους.

Τέλος, ένα ακόμη κίνητρο για την αυθαίρετη οικοδόμηση στην περιοχή ήταν και η μη εφαρμογή της νομοθεσίας ως προς τις κατεδαφίσεις. Όπως μας επισημάνθηκε από τους αρμόδιους μηχανικούς της πολεοδομίας, στην περιοχή δεν έχει πραγματοποιηθεί ποτέ καμία κατεδάφιση παρά τις επανειλημμένες διαμαρτυρίες τους στη Νομαρχία.

Χαρακτηριστικό των απαντήσεων των αυθαιρετούντων στην ερώτηση εάν θα επαναλάμβαναν την ίδια πράξη και εάν τελικά τους συνέφερε, η απάντηση ήταν καταφατική. Τα βασικά τους επιχειρήματα ήταν ότι το συνολικό κόστος για την πληρωμή των προστίμων και την απόκτηση γης ήταν αρκετά χαμηλότερο από το κόστος που απαιτεί η νόμιμη οδός. Το άλλο τους επιχείρημα ήταν ότι κάποια στιγμή στο μέλλον θα νομιμοποιηθεί το κτίσμα τους καθώς αυτή φαίνεται ότι είναι η πολιτική του κράτους.

Εντύπωση μας έκανε η ευκολία με την οποία απάντησαν στην προηγούμενη ερώτηση και ο τρόπος που το δικαιολόγησαν. Θα περίμενε κανείς ότι θα υπήρχαν και κάποιοι που θα απαντούσαν αρνητικά γιατί στο συνολικό κόστος ανέγερσης ενός αυθαιρέτου θα συνυπολόγιζαν και τα αυξημένα μεροκάματα των συνεργείων εξαιτίας της παράνομης φύσης της δραστηριότητας που εκτελούνταν κυρίως βράδυ. Ακόμη, σε αυτό το κόστος θα υπολόγιζαν και το αυξημένο κόστος της διατήρησης από τις αναγκαίες και συχνές επισκευές τόσο λόγω των κακοτεχνιών όσο και των ευτελών υλικών που χρησιμοποιούνταν.

Έτσι το τελικό κόστος φαίνεται να είναι ίσο ή ακόμη και αρκετά μεγαλύτερο από μια μετρίου μεγέθους και ποιότητας νόμιμης κατοικίας. Παρόλα αυτά, η απάντησή τους δικαιολογείται αφού συνήθως η κατασκευή ενός αυθαιρέτου γίνεται σταδιακά και έτσι δεν απαιτείται το μεγάλο αρχικό κεφάλαιο που χρειάζεται για την κατασκευή μιας

νόμιμης. Για τον ίδιο λόγο και τα έξοδα διατήρησης δεν είναι δυσβάσταχτα για αυτούς αφού οι αναγκαίες επισκευές γίνονται όταν και όποτε τους το επιτρέπουν τα οικονομικά τους. Όμως ακόμη και αν υπάρχουν κάποιοι που έχουν σκεφτεί όλους αυτούς τους λόγους δε νομίζουμε ότι θα το έχουν μετανιώσει αφού έχει επιτευχθεί ο αρχικός τους στόχος να αποκτήσουν παραθεριστική κατοικία δίπλα στη θάλασσα.

11.3. Προβλήματα που δημιουργήθηκαν εξαιτίας της αυθαίρετης δόμησης

Κατά την επεξεργασία των απαντήσεων που αφορούν στα προβλήματα που αντιμετωπίζει αυτή η περιοχή, διαπιστώθηκε διαφοροποίηση ανάμεσα στους αυθαίρετους οικιστές και τους αρμόδιους φορείς.

Όσον αφορά στους οικιστές τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν αναφέρονται κυρίως στην έλλειψη τεχνικών υποδομών. Αναλυτικότερα ο μεγάλος όγκος των απορριμμάτων αποτελεί το βασικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν. Η μικρή συχνότητα περισυλλογής των απορριμμάτων δεν είναι ικανή να ανταπεξέλθει στις αυξημένες ανάγκες που δημιουργούνται κατά τους θερινούς μήνες. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να δημιουργούνται εστίες μόλυνσης στους δρόμους στους οποίους εναποτίθενται τα απορρίμματα εξαιτίας της έλλειψης του αναγκαίου αριθμού κάδων.

Ένα ακόμη πρόβλημα που επισημαίνουν οι οικιστές σχετικά με τις υποδομές είναι η υδροδότηση των κατοικιών. Η περιοχή δεν εξυπηρετείται από το δίκτυο ύδρευσης του δήμου με αποτέλεσμα οι οικιστές να αναγκάζονται να καταφεύγουν σε ιδιώτες για την προμήθεια πόσιμου νερού. Καταγγέλλουν ότι πολλές φορές πέφτουν θύματα κερδοσκοπίας, πληρώνοντας αρκετά μεγάλα ποσά για την παροχή αμφίβολης ποιότητας νερού αφού δεν υπόκεινται σε ελέγχους.

Όσον αφορά στους αρμόδιους φορείς, τα προβλήματα που επισημαίνουν είναι πολύ περισσότερα από τα παραπάνω. Πολλά από τα προβλήματα που θα αναφερθούν δεν έχουν επισημανθεί από τους οικιστές διότι κύριοι υπεύθυνοι για τη δημιουργία τους είναι οι ίδιοι και πολλές φορές τα παραβλέπουν.

Αρχικά μας αναφέρθηκε ο κίνδυνος μόλυνσης του υπόγειου υδροφορέα εξαιτίας της έλλειψης δικτύων αποχέτευσης. Η υγεία των κατοίκων βρίσκεται σε κίνδυνο εξαιτίας

των βόθρων που εξυπηρετούν τις αυθαίρετες κατοικίες αφού οι περισσότεροι έχουν κατασκευαστεί πρόχειρα και είναι απορροφητικοί.

Ένα άλλο πρόβλημα είναι η αδυναμία συλλογής των απορριμμάτων. Παρόλο που ο δήμος έχει προβλέψει για την αποκομιδή των απορριμμάτων των περιοχών αυτών, τα προβλήματα που αντιμετωπίζει είναι πολλά. Καταρχήν οι ποσότητες των απορριμμάτων κατά τους θερινούς πολλαπλασιάζονται και απαιτείται συχνότερη αποκομιδή για να αποφευχθεί η δημιουργία εστιών μόλυνσεως. Ακόμη οι οικιστές λόγω των συνεχών επισκευών των κατοικιών τους δημιουργούν πολλά μπάζα τα οποία πετούν στα κοντινά ρέματα με αποτέλεσμα κατά τους χειμερινούς μήνες να παρεμποδίζεται η ροή των νερών και να παρουσιάζονται πλημμύρες.

Επίσης η έντονη αυθαίρετη δόμηση οδήγησε σε απώλεια γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Η καλλιεργούμενη γεωργική γη έχει υποστεί μια φοβερή μείωση που φτάνει το 40% αφού τα οικοπέδα προήλθαν από κατατμήσεις αγροτεμαχίων αγροτικών διανομών, μεγέθους 4–30 στρ. Ακόμη πολλές αγροτικές εκτάσεις χάνουν το χαρακτήρα τους εφόσον δεν αξιοποιούνται παραμένοντας εγκλωβισμένες μεταξύ δομημένων τμημάτων.

Η απρογραμμάτιστη δόμηση της περιοχής είχε ως αποτέλεσμα την έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και τη δημιουργία προβληματικού οδικού δικτύου. Το οδικό δίκτυο που σχηματίστηκε είναι αρκετά στενό με αποτέλεσμα κατά τους θερινούς μήνες να παρατηρείται κυκλοφοριακή συμφόρηση. Η κυκλοφορία των οχημάτων επιβαρύνεται και από την έλλειψη οργανωμένων χώρων στάθμευσης καθώς αυξάνεται η παρόδια στάθμευση τόσο των οικιστών όσο και των πολλαπλών επισκεπτών της περιοχής.

Η έντονη αυθαίρετη δόμηση σε όλο το μήκος της παραλίας έχει προκαλέσει φυσική και αισθητική αλλοίωση του χώρου. Αυτό είχε ως συνέπεια οι περιοχές των αυθαιρέτων μαζί με τους γύρω οικισμούς να δημιουργήσουν μια άμορφη στενόμακρη ‘πόλη’ μήκους 17 χλμ..

Η συνεχιζόμενη αυτή υποβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος έχει αρχίσει ήδη να οδηγεί στη μείωση της ελκυστικότητας, της περιοχής. Για το λόγο αυτό αλλά και για το ότι οι αλλαγές που είχαν επέλθει στο φυσικό και ανθρωπογενές

περιβάλλον ήταν μη αναστρέψιμες, κρίθηκε αναγκαία η πολεοδομησης της αυθαίρετα ανεπτυγμένης περιοχής.

11.4. «Παράλογα» φαινόμενα που έχουν παρατηρηθεί στην περιοχή

Κατά τη διάρκεια των συνεντεύξεων με τους εμπλεκόμενους, μας αναφέρθηκαν ορισμένα γεγονότα και αντιδράσεις τόσο των κατοίκων της περιοχής όσο και των αυθαιρετούντων που μόνο ως παράλογα μπορούν να χαρακτηριστούν.

Το Δεκέμβριο του 1990 πραγματοποιήθηκε διαδήλωση αγανακτισμένων πολιτών έξω από τον αστυνομικό σταθμό Ν.Καλλικράτειας προβάλλοντας ως αίτημα τη μη δίωξη των οικοδόμων που έπαιρναν μέρος στην ανοικοδόμηση των αυθαιρέτων, αλλά επιδιώκοντας ουσιαστικά την απομάκρυνση του διοικητή που εμπόδιζε υπερβολικά την οικοδομική δραστηριότητα. Αυτή η ενέργεια ξεκίνησε από τη μια για να προσφέρει συμπαράσταση στους οικοδόμους, για τους οποίους εκκρεμούσαν εις βάρος τους πολλές μηνύσεις και είχαν ξεκινήσει απεργία πείνας και από την άλλη για να προστατεύσουν τα συμφέροντά τους που σχετίζονταν με την αυθαίρετη οικοδομική δραστηριότητα. Τελικά όχι μόνο δεν επιτεύχθηκε ο στόχος τους αλλά στο συγκεκριμένο διοικητή δόθηκε «εύφημη μνεία» από τον τότε Υπουργό Δημόσιας Τάξης. Οι αντιδράσεις αυτές έγιναν αντικείμενο σχολιασμού τόσο από τον έντυπο όσο και από τον ηλεκτρονικό τύπο.

Ακόμη η αστυνομία κληθεί πολλές φορές να δώσει τέλος σε διενέξεις μεταξύ γειτόνων αυθαιρέτων κατοικιών. Τις περισσότερες φορές οι διενέξεις αυτές αφορούν στην άρνηση του ενός γείτονα να παραχωρήσει κομμάτι της ιδιοκτησίας του για τη δημιουργία δρόμου που είναι απαραίτητος για την πρόσβαση στο γειτονικό οικόπεδο. Επειδή αυτό δεν είναι αρμοδιότητα της αστυνομίας, ένας εμπλεκόμενος σε αντίστοιχη υπόθεση κατέφυγε στη δημοσιοποίηση της υπόθεσής του σε τοπικό κανάλι.

Τέλος πολλές παράλογες απαιτήσεις διατυπώθηκαν κατά τη διάρκεια σύνταξης των πολεοδομικών μελετών. Αρκετοί από τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων είχαν την παράλογη απαίτηση, όχι μόνο να μην κατεδαφιστεί το κτίσμα τους αλλά και να παραμείνει ακέραιο το «οικόπεδό» τους. Για να το επιτύχουν αυτό προσπάθησαν να χρησιμοποιήσουν όλες τις γνωριμίες τους, οι οποίες θα μεσολαβούσαν για την

πραγματοποίηση αυτής τους της επιθυμίας. Βέβαια, κάτι τέτοιο ήταν αδύνατο να συμβεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12^ο: ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ

Για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων από την αυθαίρετη δόμηση έγινε μια πρώτη προσπάθεια για την πολεοδόμηση της περιοχής. Όμως η διαμορφωμένη συνείδηση τόσο των εποίκων, όσο και των ντόπιων κατοίκων και ιδιοκτητών γης, για τον αυθαίρετο τρόπο ανάπτυξης και την υπερεκμετάλλευση της γης στάθηκε τροχοπέδη για την ολοκλήρωση των πολεοδομικών μελετών και την τελική έγκριση σε δυο προσπάθειες που έγιναν το 1989 και 1992. Με τη πάροδο του χρόνου όμως εμφανίστηκαν τα πρώτα δείγματα παρακμής της περιοχής. Έτσι φτάνοντας στο 1994 ήταν πια προφανές ότι μόνο η πολεοδόμηση της περιοχής και οι προδιαγραφές οργάνωσης της θα αποτελούσε τη βάση για μια άλλη ανάπτυξη της περιοχής.

Οι πολεοδομήσεις του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. ανέκοψαν σε πολύ μεγάλο βαθμό τη δημιουργία νέων αυθαιρέτων αλλά δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί. Στο πλαίσιο του προγράμματος αυτού έγιναν πλήρεις κτηματογραφήσεις των περιοχών με αποτέλεσμα σήμερα να υπάρχει πολύ καλύτερη εικόνα της περιοχής και των προβλημάτων της. Η σημαντικότερη ενδεχομένως διαπίστωση που προκύπτει από την εικόνα αυτή είναι ότι υπάρχουν ακόμη σημαντικά περιθώρια πολεοδομικής εξυγίανσης και μετατροπής του συνουθλεύματος των αυθαιρέτων συγκεντρώσεων σε οργανωμένη και ποιοτική οικιστική περιοχή, καθώς υπάρχουν αποθέματα αδόμητης γης για κοινωνικό εξοπλισμό, ευχέρεια δημιουργίας ικανοποιητικού οδικού δικτύου και άλλων υποδομών, δυνατότητα προστασίας των περιβαλλοντικά ευαίσθητων τμημάτων της ακτής.

12.1. Ζ.Ο.Ε.

Το έτος 1987, όπου πια η ευρύτερη περιοχή του οικισμού έκτασης 20.000 στεμμάτων περίπου, παρουσιάζει εικόνα ημιαστικής περιοχής και έντονες τάσεις υποβάθμισης του περιβάλλοντος, συντάσσεται από το Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε η μελέτη Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου για την τότε κοινότητα Ν. Καλλικράτειας, Αγ. Παύλου και του οικισμού Ν. Σιλιάτων. Οι Ζ.Ο.Ε. (Ν. 1337/83 αρθρ.29 και 2508/97), είναι περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμών προ ή μετά του 1923, που δεν ανήκουν σε περιοχή Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκε ή αναθεωρήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 2508/97 και οποιεσδήποτε άλλες περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας.

Σκοπός των Ζ.Ο.Ε. είναι η διαφύλαξη των περιαστικών περιοχών από την άναρχη και

απρογραμμάτιστη δόμηση, η προστασία των ευαίσθητων οικολογικά περιοχών και οικοσυστημάτων (δάση, βιότοποι κ.τ.λ.), η εξασφάλιση κατάλληλης γης για πολεοδομικές επεκτάσεις και εφαρμογή προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης καθώς και η οργάνωση της μελλοντικής ανάπτυξης με βάση τους επιθυμητούς, σε κάθε περίπτωση στόχους.

Η Ζ.Ο.Ε. Αγ. Παύλου-Ν. Καλλικράτειας-Ν. Σιλάτων που θεσμοθετήθηκε με το Π. Δ/γμα της 16.8.1988 (Φ.Ε.Κ. 700Δ/29-9-88) αφορά στο παραλιακό τμήμα των τριών (τότε υφισταμένων) κοινοτήτων, καλύπτει έκταση 56.000στρ. περίπου και περιλαμβάνει περιοχές που απαιτούν προστασία από ασυμβίβαστες χρήσεις ή και απόλυτη προστασία καθώς και εγκεκριμένους οικισμούς. Στο Παράρτημα επισυνάπτεται χάρτης της Ζ.Ο.Ε..

Το μεγαλύτερο μέρος της καταλαμβάνει γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας στην οποία όμως επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας σε γήπεδα μεγαλύτερα των 15στρ. ή κατά παρέκκλιση, σε ιδιοκτησίες που έχουν ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες όπως ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του από 24.5. 1985 Π.Δ.. Ένα τμήμα της γεωργικής γης, Ν-Δ. της Ν. Γωνιάς, χαρακτηρίζεται σαν μη υψηλής παραγωγικότητας. Το προτεινόμενο όριο κατάτμησης ορίζεται στα 4στρ.

Οι περιοχές Β' κατοικίας καλύπτουν έκταση 16.500 στρ. και μάλιστα την παραλιακή ζώνη με έντονη αυθαίρετη δόμηση. Ο σκοπός καθορισμού αυτών των περιοχών είναι η προστασία από ασύμβατες χρήσεις μέχρι να εκδοθεί το Δ/γμα πολεοδόμησης. Στις επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνονται: κατοικία, ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, camping, καταστήματα και εγκαταστάσεις αθλητικές και κοινής ωφέλειας. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 4στρ εκτός των γηπέδων που προορίζονται για camping. Μετά την εφαρμογή του από Π.Δ. 3.6.1991 (Φ.Ε.Κ. 474/Δ/32.7 1991) σχετικά με τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα εκτός σχεδίου του Ν.Χαλκιδικής και των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας η εξαίρεση στην κατάτμηση επεκτείνεται και στα γήπεδα που αφορούν το Δ/γμα και για τα οποία το κατώτατο όριο είναι τα 10 στρ.

Ειδικότερα το όριο της Ζ.Ο.Ε., ορίζεται ως εξής (στο φάκελο της εργασίας παραδόθηκε ο χάρτης της Ζ.Ο.Ε.):

- Βόρεια από τα διοικητικά όρια της κοινότητας του Αγ.Παύλου εν μέρει από τα διοικητικά όρια κοινότητας Ν.Καλλικράτειας και το δρόμο που ενώνει τα Ελαιοχώρια, τα ΝΣίλατα και τη Ν.Γωνιά (μη περιλαμβάνοντας τον οικισμό Ν.Σίλατα)
- Νότια από τη θάλασσα.
- Ανατολικά από τα διοικητικά όρια της κοινότητας Ν.Σιλάτων.
- Δυτικά από τη θάλασσα και τα διοικητικά όρια της κοινότητας Αγ.Παύλου.

Μέσα στην ορισμένη Ζ.Ο.Ε. καθορίζονται κατά περιοχές (με τους αριθμούς 1,2,3,4 και 5) κατώτατο όριο κατάτμησης, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης.

Πίνακας 12.1.: Επιτρεπόμενες χρήσεις ανά περιοχές

	Περιοχές ΖΟΕ				
	1: Υψηλής Παραγωγικ ότητας	2: Οικιστικής Ανάπτυξης Β' κατοικίας	3: Τουριστικών εγκαταστάσεων & εξυπηρέτησης λουομένων	4: Γεωργικής γης	5: Κοινοφελών εγκαταστάσε ων.
Επιτρεπόμενες Χρήσεις					
Αθλητικές Εγκαταστάσεις		√	√	√	√
Αντλιοστάσια	√				
Γεωργικές αποθήκες	√			√	
Εγκαταστάσεις αναψυχής			√		
Εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας	√	√		√	√
Θερμοκήπια	√			√	
Κάμπινγκ		√			
Καταστήματα		√			
Κατοικία	√	√		√	
Κτίρια αποθηκών	√			√	
Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις		√			
Παιδικές χαρές					√
Τουριστικές εγκαταστάσεις			√		
Υδατοδεξαμενές	√			√	

Η Ζ.Ο.Ε. επίσης αναφέρει 11 θέσεις με αρχαιολογικό ενδιαφέρον για τις οποίες επιβάλλει την έγκριση της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων για κάθε οικοδομική εργασία και εκσκαφή σε ακτίνα 500 μέτρων από τα όρια των αρχαιολογικών χώρων. Οι αρχαιολογικοί χώροι είναι οι εξής:

- Μισοτούμπα Ν. Ηράκλειας
- Τούμπα Βελόνα
- Τούμπα και τράπεζα Ν. Καλλικράτειας
- Τούμπα και τράπεζα Βεργιάς
- Οικισμός και Νεκρόπολη αρχαϊκών και κλασσικών χρόνων στο δρόμο Ν. Σιλάτων Ελαιοχωρίου
- Ναός Αγ. Τρύφωνα
- Μετόχι Αγ. Αναστασίας (Καρβουνώ)
- Μετόχι Αγ. Νικολάου Χιλιανταρίου.
- Νερόμυλος στις παρυφές του οικισμού Ν.Σιλάτων
- Αρχαιολογικός χώρος στη Βεργιά και λόφος απέναντι από τη Βεργιά.
- Σέρβικο μετόχι.

Όπως όμως μας αναφέρθηκε από την υπεύθυνη του πολεοδομικού γραφείου του δήμου, το χωροταξικό πλαίσιο που έχει θεσπισθεί για την προστασία της περιοχής (Π.Δ. 16/8/88), είναι ανεπαρκές καθώς εμπεριέχει πολλές παράδοξες και παρωχημένες χρονικά διατάξεις, με αποτέλεσμα να γίνεται αναξιόπιστο και να προκαλεί τους πολίτες για την παραβίασή του. Οι σημαντικότερες παρατηρήσεις είναι οι εξής:

1. Ενώ στην περιοχή υφίστανται οικισμοί διαπιστωμένα κορεσμένοι, όπως ο οικισμοί της Ν.Καλλικράτειας και ο οικισμός του Αγίου Παύλου, με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο της Ζ.Ο.Ε., δεν υπάρχει δυνατότητα επέκτασής τους διότι η γύρω από αυτούς περιοχή είναι χαρακτηρισμένη ως γη υψηλής παραγωγικότητας.
2. Ενώ έχει σχεδιασθεί μια εκτεταμένη περιοχή παραθεριστικής κατοικίας με κυριαρχούσα την «αμιγή κατοικία», δεν έχει προβλεφθεί κανένας χώρος για εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης (ξυλουργεία, σιδεράδικα, συνεργεία, κ.λ.π.) για την εξυπηρέτηση όλου αυτού του πληθυσμού που θα συγκεντρώνεται τους καλοκαιρινούς μήνες.

3. Ο καθορισμός ορίου κατάτμησης στην περιοχή της Ζώνης 1 της Ζ.Ο.Ε. (Ζώνη υψηλής παραγωγικότητας) στερείται περιεχομένου δεδομένου ότι η γη που προέρχεται από τίτλους αγροτικής αποκατάστασης, δεν επιδέχεται κατάτμηση.
4. Ο χαρακτηρισμός χέρσων δημοτικών εκτάσεων κατάλληλων για στεγαστικά προγράμματα, ως γης υψηλής παραγωγικότητας, κατέστησε αδύνατη την υλοποίηση χρηματοδοτούμενου Προγράμματος Εργατικής κατοικίας (Α.Ο.Ε.Κ.).

Το 1989 ξεκίνησε από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και το Δήμο προσπάθεια για την πολεοδόμηση της περιοχής με βάση το ισχύον νομικό καθεστώς για την παραθεριστική κατοικία του Π.Δ 16-8-1985 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε.» (Φ.Ε.Κ.416Δ) το οποίο ορίζει εισφορές γης και χρήματος και λοιπές προδιαγραφές για την υγιή ανάπτυξη περιοχών κατοικίας. Όμως η έντονη αντίδραση των εποίκων, όσο κι των ντόπιων κατοίκων και ιδιοκτητών γης αποτέλεσε εμπόδιο για την ολοκλήρωση των πολεοδομικών μελετών και την τελική έγκριση σε δυο προσπάθειες που έγιναν το 1989 και 1992.

12.2. Σ.Χ.Α.Π.

Με βάση Ν.2242/94 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε ζώνες οικιστικού ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» εκπονείται τελικά το 1996 η μελέτη Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχών δεύτερης κατοικίας (Σ.Χ.Α.Π.) (Φ.Ε.Κ.1051/17-9-96) του Ν.Χαλκιδικής της Ζ.Ο.Ε. Ν.Καλλικράτειας.

Μέσα στην εγκεκριμένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) των κοινοτήτων Αγ.Παύλου, Ν.Καλλικράτειας, Ν.Σιλάτων, εγκρίθηκε Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών δεύτερης κατοικίας, σύμφωνα με το οποίο, η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στα όρια των προαναφερόμενων οικισμών, καλύπτει τις δυνατότητές τους σαν υποδοχείς για οικιστική ανάπτυξη και εκτιμάται ότι η περαιτέρω ανάπτυξη της χρήσης αυτής θα θέσει σε κίνδυνο την ήδη οριακή ισορροπία των χρήσεων γης στην περιοχή. Με τη μελέτη Σ.Χ.Α.Π., προτείνεται τροποποίηση του περιγράμματος της ζώνης παραθεριστικής κατοικίας, ώστε να περιληφθούν τα πυκνοδομημένα τμήματα, που βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου ορίου και συγχρόνως να εξαιρεθούν γεωργικές εκτάσεις αδόμητες που σχηματίζουν μεγάλες ενότητες. Η ανωτέρω τροποποίηση τελικά

δεν έγινε με το διάταγμα Σ.Χ.Α.Π. που εγκρίθηκε.

Οι όροι και οι προϋποθέσεις που θέτει το Σ.Χ.Α.Π. για την πολεοδόμηση περιοχών Β' κατοικίας, είναι :

- Η διατήρηση, προστασία και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος
- Η προστασία περιοχών με το ίδιο νομικό καθεστώς.
- Η οργάνωση της οικιστικής περιοχής, ώστε να εξασφαλιστούν οι απαραίτητες εξυπηρετήσεις και οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Ανάλογη πρόβλεψη πρέπει να γίνει για την εξυπηρέτηση των αναγκών του μόνιμου πληθυσμού της περιοχής, ο οποίος παρουσιάζει αυξητικές τάσεις.
- Η δημιουργία δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης και βιολογικού καθαρισμού.
- Η εξασφάλιση μέγιστης πυκνότητας 125 κατ/ Ha (netto) με τις παραδοχές: μέσος συντελεστής δόμησης 0,25, ποσοστό κοινωφελών κοινόχρηστων: 30-40% δομήσιμη επιφάνεια: 20 τ.μ./ άτομο
- Η ανάπτυξη της περιοχής με κανονιστικούς όρους δόμησης

12.3. Πολεοδομικές μελέτες

Το 1994 ο δήμος σε συνεργασία με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ ένταξε την πολεοδόμηση της περιοχής στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ανατέθηκαν 23 πακέτα μελετών που περιλαμβάνουν κτηματογραφήσεις, πολεοδομικές μελέτες και πράξεις εφαρμογής. Οι μελέτες αυτές καλύπτουν την περιοχή 2 της ορισμένης Ζ.Ο.Ε. στο παράτημα επισυνάπτεται ο αντίστοιχος χάρης με τις πολεοδομημένες περιοχές.

Σύμφωνα με τις μελέτες αυτές, η περιοχή συγκροτείται σε έξι ευρύτερες περιοχές/τομείς, με στόχο την ανάλογη λειτουργική χωροθέτηση των εγκαταστάσεων κοινωνικής υποδομής, σύμφωνα με τις παρακάτω παραδοχές:

- όλοι οι τομείς θα έχουν τμήμα της παραλιακής ζώνης
- το πληθυσμιακό τους μέγεθος θα είναι πάνω από 8.000 κάτοικοι και με όρια διοικητικά ή τεχνητά (δρόμοι) ή φυσικά (ρέματα)
- σε κάθε τομέα δημιουργείται τοπικό κέντρο, το οποίο θα καλύπτει ανάγκες αναψυχής, πολιτισμού, εμπορίου, πρώτων βοηθειών και ότι άλλο απαιτεί η λειτουργία της παραθεριστικής κατοικίας

Οι υφιστάμενες κοινωνικές εξυπηρετήσεις και τα δίκτυα τεχνικών υποδομών βεβαίως δεν επαρκούν για τη νέα οικιστική ζώνη και απαιτούνται παρεμβάσεις στους τομείς αυτούς (οι οποίες και προτείνονται σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. από τις μελέτες), ενώ η πυκνή δόμηση που έχει αναπτυχθεί στην παραλιακή ζώνη, καθιστά επιτακτική την προστασία των βιότοπων και των ρεμάτων που τη διασχίζουν. Η προστασία αυτή επίσης εξασφαλίζεται από τις συνταχθείσες μελέτες.

Αναλυτικότερα, η εξασφάλιση της γης για τη δημιουργία του οδικού δικτύου, των πεζοδρόμων, των πλατειών, των πάρκων, των χώρων αθλητισμού κ.λ.π., υποδομής απαραίτητης για τη λειτουργία της περιοχής ως περιοχής Β' κατοικίας, γίνεται σύμφωνα με το νόμο περί πολεοδόμησης παραθεριστικής κατοικίας μέσω της εισφοράς γης όλων των ιδιοκτησιών που εμπίπτουν στην πολεοδόμηση. Η εισφορά γης που καθορίζεται από το άρθρο 6 του Π.Δ. 30/8/85 (Φ.Ε.Κ. 416/1985), είναι κλιμακωτή και αναφέρεται στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του 1982.

Λόγω της μεγάλης ιδιοκτησιακής διαίρεσης που παρουσιάζει η περιοχή, με τα παραπάνω ποσοστά εισφορών γης που καθορίζονται από το νόμο, δυστυχώς δεν είναι δυνατόν να εξασφαλισθεί το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων που προβλέπονται από τις πολεοδομικές μελέτες, οι οποίες ακολουθώντας τις προδιαγραφές για ορθή πολεοδομική οργάνωση καθορίζουν κοινοχρήστους χώρους της τάξης των 40% των πολεοδομούμενων περιοχών.

Το έλλειμμα αυτό της γης καλείται να το εξασφαλίσει ο δήμος με αποζημιώσεις προς τους ιδιοκτήτες και υπολογίζεται ότι ξεπερνά τα 20στρ. ανά περιοχή μελέτης, δηλαδή 460στρ. περίπου για το σύνολο της πολεοδομούμενης γης.

Όσον αφορά στη χρηματοδότηση των έργων υποδομής η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει την επιβολή εισφοράς χρήματος σε κάθε ιδιοκτησία που εντάσσεται στο Σχέδιο Πόλης. Η εισφορά αυτή υπολογίζεται από τη Μελέτη Πράξεως Εφαρμογής και είναι κλιμακωτή και αφορά γη η οποία μετατρέπεται σε χρήμα με βάση τις ισχύουσες ή τις καθοριζόμενες αντικειμενικές αξίες ακινήτων. Οι εισφορές σε χρήμα κοινοποιούνται στους ιδιοκτήτες για υποβολή τυχόν προσφυγών και βεβαιώνονται από το δήμο.

Πρέπει να σημειωθεί ότι για την οικιστική αναβάθμιση, οι εισπράξεις από τις εισφορές ιδιοκτητών γης σε χρήμα αναμένεται να φτάσουν τα 25.000.000€, ενώ για την

υλοποίηση των παραπάνω μελετών απαιτούνται σημαντικότερα ποσά της τάξης των 300.000.000€. Το γεγονός αυτό καθιστά αδύνατη την πλήρη υλοποίηση χωρίς πρόσθετους τοπικούς και κρατικούς πόρους. Προφανώς βέβαια η εφαρμογή σχεδίων και υποδομών θα διαρκέσει τουλάχιστον μια εικοσαετία και αναλόγως θα κατανεμηθούν οι απαιτούμενοι πόροι. Ειδικότερες ανταποδοτικές υποδομές (δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης, αποκομιδή απορριμμάτων αλλά και δίκτυα οδικά και ενεργειακά) είναι προφανές ότι πρέπει να βαρύνουν τους ιδιοκτήτες κτισμάτων επιπροσθέτως μέσω διαφόρων μηχανισμών είσπραξης.

Η μετά την κύρωση των σχετικών μελετών πολεοδομημένη παραλιακή ζώνη αναμένεται να λειτουργήσει ως θεσμοποιημένος πλέον παραθεριστικός, αλλά μακροπρόθεσμα και προαστιακός υποδοχέας χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Η έκτασή της ανέρχεται σε 20.000στρ (με τη Ν.Καλλικράτεια), με προτεινόμενο πληθυσμό 100.000 κατοίκων και παραθεριστών.

Όπως έχει προαναφερθεί η πολεοδομημένη ζώνη έχει χωρισθεί από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σε 23 πολεοδομικές ενότητες και έχει ανατεθεί η πολεοδόμησή της σε 23 Μελετητικά Γραφεία. Ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες και τα προβλήματα που παρουσιάζει κάθε υποπεριοχή διαφοροποιείται ο χρόνος έγκρισης των Ρυμοτομικών σχεδίων. Έτσι, σήμερα έχουμε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια για 9 περιοχές παραθεριστικής κατοικίας και την περιοχή επέκτασης Α' κατοικίας του οικισμού της Ν.Καλλικράτειας, ενώ σε φάση έγκρισης από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. βρίσκονται το σύνολο των υπολοίπων πολ.εοδομικών μελετών. Αξίζει να σημειωθεί ότι 2 από αυτές τις περιοχές (η περιοχή Κεντρικής Καλλικράτειας 2β ή Άνω Αμπελάκια, και η περιοχή Σωζόπολης 2, που περιβάλλει τον οικισμό της Σωζόπολης) έχουν ολοκληρώσει και τη φάση των Πράξεων Εφαρμογής και πραγματοποιείται σταδιακά από το δήμο, η είσπραξη της εισφοράς σε χρήμα και ο προγραμματισμός των έργων υποδομής, ώστε να είναι δυνατή η υλοποίηση των προβλέψεων των πολεοδομικών μελετών και η περαιτέρω ορθολογική, σύννομη και με σύγχρονες προδιαγραφές ανάπτυξη των περιοχών.

Οι δύο πρώτες μελέτες εγκρίθηκαν χωρίς πρόβλημα από την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, ενώ οι επόμενες αντιμετώπισαν δυσκολίες για τη θέσπισή τους. Οι υπόλοιπες μελέτες κρίθηκαν αντισυνταγματικές από το ΣτΕ. Αναλυτικότερα, το ΣτΕ

αναφέρει ότι η περιοχή δεύτερης κατοικίας έχει προορισμό την ικανοποίηση αναγκών για αναψυχή και διακοπές, σε αντιδιαστολή με τις αστικές περιοχές όπου η δόμηση είναι πυκνότερη. Σύμφωνα με το Ανώτατο Δικαστήριο, η πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας είναι νόμιμη και συνταγματική μόνο όταν τηρείται η σωστή αναλογία μεταξύ οικοδομημένων, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων και δεν παραβιάζονται οι κατάλληλοι για τον προορισμό του οικισμού, όροι δόμησης.

Ακόμη θεωρήθηκε ότι η αρτιότητα των οικοπέδων είναι πολύ μικρή και ο συντελεστής δόμησης αρκετά μεγάλος, αφού καθορίζονταν με βάση τα παράνομα κατατμημένα οικοπέδα και τα υφιστάμενα αυθαίρετα κτίσματα. Οι παραπάνω παράμετροι θεωρήθηκε ότι δεν αντιστοιχούν σε παραθεριστική κατοικία. Τελικά, οι μελέτες εγκρίθηκαν όταν η αρμοδιότητα για την έγκρισή τους πέρασε από το ΣτΕ στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Το προγραμματιζόμενο έργο είναι φιλόδοξο, μεγάλης κλίμακας και η ολοκλήρωσή του θα απαιτήσει πολύ χρόνο και σημαντικά οικονομικά κονδύλια. Με τη ολοκλήρωση της πολεοδόμησης όμως, τίθενται οι βάσεις για την αλλαγή της φυσιογνωμίας του τόπου, παράγοντας πολύ σημαντικός για την περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής. Ήδη έχουν εμφανισθεί τα πρώτα δείγματα μιας άλλης ανάπτυξης στην περιοχή, καθόσον δεν είναι λίγοι οι ενδιαφερόμενοι που αναζητούν γη για οργανωμένες οικιστικές και τουριστικές επενδύσεις.

Τα χαρακτηριστικά κάθε Πολεοδομικής Ενότητας όπως προκύπτουν από τις σχετικές μελέτες παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

ΤΟΜΕΑΣ	ΠΟΛΥΕΘΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Έκταση (στρ.)	Έκταση Ο.Τ.	Σ.Δ.	Σημερινός πληθυσμός	Προβλεπόμενη πυκνότητα Brutto(ατ./Ha)	Προβλεπόμενη πυκνότητα netto(ατ./Ha)	Προβλεπόμενος πληθυσμός κορεσμού		Προβλεπόμενος πληθυσμός αιχμής	Υπάρχοντα κτίσματα
								Παραθεριστές και μόνιμοι	Μόνιμοι (25%)		
1ος	N.Ηράκλεια 1	1273	776	0,35		75	123	9513		14240	678
	N.Ηράκλεια 2	1344	849	0,35		66	105	8900			603
2ος	Δυτ. Ν.Καλλικράτεια 1α	573	321	0,36		69	123	3940			
	Δυτ.Ν.Καλλικράτεια 1β	650	393	0,35		58	97	3800			
	Δυτ. Ν.Καλλικράτεια 2α	558	356	0,35		17	88	3120			
	Δυτ. Ν.Καλλικράτεια 2β	495	287	0,35		75	129	3712			358
	Δυτ. Ν.Καλλικράτεια 3α	650	377	0,35		51	88	3305	826		
	Δυτ. Ν.Καλλικράτεια 3β	300	209	0,35		67	96	2000	500		166
3ος	N.Καλλικράτεια Α' κατ.										
4ος	Κεν. Ν.Καλλικράτεια 1β	728	484	0,35		52	79	3806	951	6090	
	Κεν. Ν.Καλλικράτεια 1γ	509	348	0,35		96	141	4913	1228		
	Κεν. Ν.Καλλικράτεια 1α	650	428	0,35	2000(εποχ.)	57	86	3697	925	6248	572
	Κεν. Ν.Καλλικράτεια 2β	668	434	0,35		67	104	4500	1125		
	Κεν. Ν.Καλλικράτεια 2γ	630	441	0,35		53	75	3300	825		
	Κεν. Ν.Καλλικράτεια 3β	671	382	0,35		53	92	3529	882		
5ος	Κεν. Ν.Καλλικράτεια 2α	676	433	0,35		53	83	3587	896		
	Κεν. Ν.Καλλικράτεια 3α	621	397	0,35		53	83	3300	825		
	Ανατ. Ν.Καλλικράτεια 1α	475	309	0,35		53	81	2500	625		
	Ανατ. Ν.Καλλικράτεια 1β	489	294	0,35		65	109	3203	800	5125	
	Ανατ. Ν.Καλλικράτεια 2α	312	156	0,35		37	74	1157	290		
	Ανατ. Ν.Καλλικράτεια 2β	850	548	0,35		44	68	3740	935		
6ος	N.Σωζόπολη 1	1640	1246	0,35	3540(εποχ.)	50	64	8000	2000		885
	N.Σωζόπολη 2	1182	702	0,35		38	65	4531	1133	9063	472
	Σύνολο	15944	10170			58	91	92053	14766		

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13^ο: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η μικρή απόσταση του οικισμού από το μεγαλύτερο πολεοδομικό συγκρότημα της Βόρειας Ελλάδας, τη Θεσσαλονίκη, σε συνδυασμό με τη μεγάλη μήκους παραλιακή ζώνη, καθιέρωσε σταδιακά την περιοχή ως χώρο παραθερισμού και αναψυχής, αρχικά με τη μορφή ημερήσιων επισκεπτών και έπειτα με τη μορφή αυθαίρετων παραθεριστικών κατοικιών. Η αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή άρχισε τη δεκαετία '60 και η πρώτη μεγάλη έξαρση του φαινομένου, συμπίπτει με το σεισμό του 1978 στη Θεσσαλονίκη, από όπου είναι και οι περισσότεροι από τους παράνομους οικιστές.

Η αυθαίρετη δόμηση αναπτύχθηκε σε παράνομα κατατμημένα αγροτεμάχια των 10στρμ. από τα οποία προέκυπταν «οικόπεδα» των 250-500τ.μ.. Η δόμηση αυτή εντοπίζεται τόσο περιμετρικά των οικισμών όσο και στην παραθαλάσσια ζώνη του δήμου. Η κύρια χρήση των κτισμάτων είναι η παραθεριστική κατοικία, ενώ ακολουθεί σε μικρότερο ποσοστό η χρήση των αποθηκών.

Από τη δεκαετία του '60 που πρωτοεμφανίστηκε το φαινόμενο στην περιοχή μέχρι και σήμερα, κανένα μέτρο της πολιτείας δεν κατόρθωσε να καταστείλει το φαινόμενο, ούτε καν μπόρεσε να το περιορίσει. Έτσι βλέπουμε ότι οι δύο σημαντικότεροι νόμοι που θεσπίστηκαν, για την αντιμετώπιση του συγκεκριμένου φαινομένου, οι 720/77 και 1337/83, είχαν αντίθετα αποτελέσματα από τα αναμενόμενα. Αφού, παρατηρούμε ότι και στη συγκεκριμένη περιοχή όπως και στο σύνολο της χώρας, η περίοδος μετά την ισχύ των νόμων αυτών αποτέλεσε περίοδο έξαρσης του φαινομένου.

Το φαινόμενο, όμως, παρουσιάζει έξαρση και την περίοδο 1988-1991. Ο σημαντικότερος παράγοντας που δικαιολογεί τη μεγάλη ανοικοδόμηση αυθαιρέτων κατά την περίοδο αυτή, είναι η πολιτική αστάθεια και η διεξαγωγή βουλευτικών εκλογών. Άλλωστε ο αριθμός των αυθαιρετούντων αποτελεί ένα υπολογίσιμο εκλογικό σώμα και για αυτό σχεδόν σε κάθε προεκλογική περίοδο ανακοινώνονται από τα υποψήφια κόμματα ευνοϊκοί τρόποι επίλυσης του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης που συνήθως περιλαμβάνουν την έμμεση νομιμοποίησή τους με διάφορα τεχνάσματα.

Επίσης διαπιστώνεται, τα κυκλώματα κερδοσκοπίας μέσω της παράνομης κατάτμησης αγροτεμαχίων δημιουργούν πρόσφορο έδαφος για τη δημιουργία αυθαίρετης δόμησης. Τα κατατμημένα κομμάτια τα οποία πωλούνται σε πολύ χαμηλές τιμές σε σχέση με τις τιμές ενός οικοπέδου μέσα σε ένα οικισμό και τα πολλά διατιθέμενα «οικόπεδα» αποτελούν το πρώτο στάδιο για την αυθαίρετη δόμηση. Επομένως θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή τόσο στις διαδικασίες αγοραπωλησίας όσο και στις διαδικασίες κατάτμησης αγροτεμαχίων.

Ακόμη από τις συνεντεύξεις με τους αυθαιρετούντες διαπιστώθηκε ότι τα πρόστιμα που αποτελούν ένα βασικό κατασταλτικό μέτρο της πολιτείας, δεν ήταν ικανά να τους αποθαρρύνουν τόσο από την ανέγερση όσο και από τη διατήρησή ενός κτίσματος. Ακόμη οι κατεδαφίσεις που αποτελούν το άλλο κατασταλτικό μέτρο της πολιτείας δεν έχουν εφαρμοστεί ποτέ στην περιοχή. Η επιβολή προστίμων είναι πιο συμφέρον μέτρο για την πολιτεία από ότι οι κατεδαφίσεις αφού μέσω του πρώτου συγκεντρώνει αρκετά μεγάλα ποσά, ενώ μέσω του δεύτερου γίνεται σπατάλη του δημόσιου χρήματος.

Από τα παραπάνω διαπιστώνουμε ότι οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων γίνονται εύκολα στόχος τόσο από τα κυκλώματα κερδοσκοπίας όσο και από την ίδια την πολιτεία. Η πολιτεία μέσω της επιβολής των προστίμων και χωρίς να προβαίνει σε κατεδαφίσεις, κρατάει τους οικιστές σε μια συνεχή ομηρία δημιουργώντας τους ταυτόχρονα την ελπίδα για μελλοντική νομιμοποίηση των αυθαιρέτων τους.

Η αδράνεια και ανοχή της πολιτείας καθιστούν την αυθαίρετη δόμηση ως την ελκυστικότερη και συντομότερη διαδικασία για την απόκτηση κατοικίας γενικότερα. Η ανέγερση ενός αυθαίρετου κτίσματος αποτελεί την πιο συμφέρουσα οικονομικά λύση, απαλλαγμένη ταυτόχρονα από κάθε είδους γραφειοκρατία. Το γεγονός αυτός επισημάνθηκε και από το σύνολο των ερωτηθέντων εμπλεκόμενων φορέων. Όμως αντίθετα από ότι πιστεύεται, σε πολλές περιπτώσεις για τη διατήρηση και την εκάστοτε διαδικασία νομιμοποίησης του αυθαίρετου απαιτούνται από τη μια μεγάλα χρηματικά ποσά και από την άλλη εμπλοκή σε χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες.

Όσον αφορά στα χαρακτηριστικά του αυθαίρετα δομημένου περιβάλλοντος που δημιουργήθηκε στην περιοχή, εντοπίζονται ομοιότητες με τη γενικότερη κατάσταση που επικρατεί στην Ελλάδα. Οι ομοιότητες αυτές επικεντρώνονται κυρίως στο ότι:

- Η επικρατούσα χρήση είναι η κατοικία.
- Τα κτίσματα ως προς την κατασκευή βελτιώνονται με την πάροδο του χρόνου και από πρόχειρες ημιμόνιμες κατασκευές χαμηλού κόστους εμφανίζονται κατοικίες υψηλής ποιότητας που δεν έχουν τίποτα να ζηλέψουν από πολλές νόμιμες.
- Το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοικιών θεωρούνται αυθαίρετα λόγω της μη έκδοσης οικοδομικής άδειας.
- Παρατηρείται έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και οργανωμένων χώρων στάθμευσης.
- Το οδικό δίκτυο αποτελείται από στενούς ως επί το πλείστον χωματόδρομους, ιδιωτικούς δρόμους, οι περισσότεροι από αυτούς τους οποίους καταλήγουν σε αδιέξοδο.

Παρά τις ομοιότητες εντοπίζονται και σημαντικές διαφορές. Αρχικά, το οδικό δίκτυο χαρακτηρίζεται από σχετική κανονικότητα, η οποία προήλθε από την κανονικότητα των αγροτεμαχίων της διανομής. Σε αντίθεση με το δίκτυο δρόμων που υπάρχει γενικά σε πολλούς αυθαίρετους οικισμούς και είναι οργανικό. Ακόμη και το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής χαρακτηρίζεται από σχετικά ομοιόμορφη και ευθύγραμμη διάταξη των κτισμάτων, κάτι που δεν παρατηρείται απαραίτητα και σε άλλες περιοχές της χώρας.

Ένα γεγονός που αξίζει να επισημανθεί για ακόμη μια φορά, είναι ότι οι ιδιοκτήτες παλαιών αυθαιρέτων που νομιμοποιήθηκαν με τους Ν.720/77 και Ν.1337/83 εξακολουθούν να παρανομούν εκτελώντας επισκευές χωρίς άδεια. Αυτό είναι ενδεικτικό της ελληνικής νοοτροπίας που ακολουθεί στις περισσότερες περιπτώσεις την πλάγια οδό αφού είναι και πιο συμφέρουσα.

Οι πολεοδομήσεις που θα γίνουν στην περιοχή, όπως γίνεται και σε όλη τη χώρα, αφορούν περιοχές με ήδη διαμορφωμένα πολεοδομικά χαρακτηριστικά. Επομένως ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποκλίνει από τον αρχικό του στόχο, που είναι ο αρχικός σχεδιασμός μια αδόμητης περιοχής και η θεσμοθέτηση των απαιτούμενων όρων δόμησης. Στις περιοχές των αυθαιρέτων ο στόχος περιορίζεται στη βελτίωση των ήδη διαμορφωμένων χαρακτηριστικών τους, αδυνατώντας να εφαρμόσει στις περισσότερες περιπτώσεις τα πολεοδομικά πρότυπα.

Στην ουσία γίνεται ένας συμβιβασμός μεταξύ της υπάρχουσας κατάστασης και των πολεοδομικών προτύπων. Αυτή η οδός είναι αναγκαία για να μπορέσουν τελικά οι πολεοδομικές μελέτες να υλοποιηθούν διότι σε αντίθετα περίπτωση θα απαιτούνταν η δέσμευση αρκετών εκτάσεων για την εξασφάλιση των αναγκαίων κοινόχρηστων χώρων που θα σήμαινε αρκετές κατεδαφίσεις και κατά συνέπεια πολλές αντιδράσεις και ενστάσεις των κατοίκων. Το πολιτικό κόστος από μια τέτοια κίνηση θα ήταν μεγάλο έως και καταστροφικό και δε θα το αναλάμβανε κανείς. Έτσι η κατάσταση στην περιοχή θα παρέμενε στάσιμη και θα συνεχιζόταν η υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

Η λεπτομερής ανάλυση της περιοχής που αναφέρεται στο Β' μέρος της εργασίας αυτής, τεκμηριώνει σε μεγάλο βαθμό τα συμπεράσματα και τις διαπιστώσεις που έγιναν για τη διαμορφωμένη κατάσταση που επικρατεί σε όλη την Ελλάδα. Επομένως η περιοχή των αυθαίρετων παραθεριστικών κατοικιών του δήμου Καλλικράτειας αποτελεί τυπικό παράδειγμα αυτού του φαινομένου, αφού τόσο τα αίτια δημιουργίας του και τα χαρακτηριστικά που αναπτύχθηκαν, όσο και τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν είναι σε μεγάλο βαθμό ίδια με τα αντίστοιχα που ισχύουν γενικότερα σε αυτού του είδους τις περιοχές στην Ελλάδα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αγαλιανού Α., 1984, *Αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία: Γενική θεώρηση και εφαρμογή στο Κατάκωλο, Ν.Ηλείας*, Διπλωματική Εργασία, Ε.Μ.Π., Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Αθήνα.
- Αραβαντινός Α., 1991, *Η αυθαίρετη δόμηση στη Θεσσαλονίκη κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες (1960-1990)*, Τεχνικά Χρονικά, Περιοχή Α', Τόμος 11, τεύχος 1, σελ. 89-112, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Αθήνα.
- Αραβαντινός Α., 1997, *Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.
- Βαρελίδης Κ., 2004, "Έλεγχος κατασκευών" στο: *Διήμερο Τ.Ε.Ε. με Θέματα Πολεοδομικών εφαρμογών-Σχολιασμός διατάξεων Ν.3212/03. Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ*, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Αθήνα.
- Βασενχόβεν Α.Κ., 1995, "Χωροταξία και η Ύπαιθρος Χώρα (ή το απαραβίαστο της εκτός σχεδίου δόμησης)", Εισήγηση στο συνέδριο: *Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης*, ΤΟΠΟΣ-ΣΕΠ, Πάντειο Πανεπιστήμιο, σελ. 13-27, Αθήνα.
- Βασενχόβεν Α.Κ., 1998, "Τάξη και αταξία στο χώρο" στο: Μοδινός Μ. και Ευθυμιόπουλος Η.(επιμ), *Οικολογία και επιστήμες του περιβάλλοντος*, Διεπιστημονικό Ινστιτούτο Περιβαλλοντικών Ερευνών, σελ. 58-78, Αθήνα.
- Βούλγαρης Α., Δάρας Α. (1991), *Αυθαίρετη δόμηση*, Ενημερωτικό δελτίο Τ.Ε.Ε., τεύχος 1661, σελ.28-46, Αθήνα.
- Γαλιφιανάκης Β., Λαχταρίδου Θ., 2003, "Αυθαίρετη δόμηση σε περιοχή Β' κατοικίας. Η περίπτωση του Δ. Καλλικράτειας", στο *Σκέψεις για ζητήματα πολεοδομικής πολιτικής*, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλία, Βόλος.
- Γιαννακούρου Γ., 1999, "Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: Ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα" στο: Οικονόμου Δ. και

Πετράκος Γ.(επιμ), *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg, σελ. 457-480, Βόλος.

Γετίμης Π., 1994, *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης*, Β΄ Έκδοση, Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα.

Γεωργιοπούλου Τ., 2003, *Έτσι καταπατούν τα ελληνικά δάση*, 19-01-2003, ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Γκομίσης Π., Λάσκαρης Γ., Ρωμανός Α., Ιακωβίδου Χ. και Φιλιππίδης Δ., 1974, *Η αυθαίρετη δόμηση. Α΄ φάση εργασίας*, Τ.Ε.Ε., Αθήνα.

Δήμος Καλλικράτειας, 2003, Πύλη της Χαλκιδικής, Εκδόσεις: Δημοτική Τουριστική Επιχείρηση, Ν.Καλλικράτεια.

ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. Κ.Μ., 2002, Μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Καλλικράτειας, Θεσσαλονίκη.

ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. Κ.Μ., 2002, Προγραμματικό σχέδιο. Master Plan του δήμου Καλλικράτειας, Θεσσαλονίκη.

Ελευθεριάδου Σ., 2004, “Δόμηση εκτός σχεδίου–Παράνομη κατάτμηση γηπέδων” στο: *Διήμερο Τ.Ε.Ε. με Θέματα Πολεοδομικών εφαρμογών-Σχολιασμός διατάξεων Ν.3212/03. Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ*, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Αθήνα.

Ηλία Κ., Πλατανιάς Π., 2003, “Η αυθαίρετη δόμηση στο Δήμο Αχαρνών”, στο *Σκέψεις για ζητήματα πολεοδομικής πολιτικής*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος.

Κοκκώσης Χ., Μέξα Α., 2002, “Η παράκτια ζώνη. Εκεί που η στεριά ανταμώνει τη θάλασσα” στο: Κοκκώσης Χ.(επιμ), *Άνθρωπος και περιβάλλον στην Ελλάδα*, Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., σελ. 74-80, Αθήνα.

Λουκάκης Κ., 1995, *Χαλκιδική: Τρίτη γενιά αυθαίρετων*, 24-08-1995, ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ

Μαλούτας Θ., 2000, *Οι πόλεις: Κοινωνικός και οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*, Τόμος 1^{ος}, Εθνικό κέντρο κοινωνικών ερευνών, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Αθήνα- Βόλος.

Μοδινός Μ., 2003, *Στις ρίζες της αυθαιρεσίας*, 28-09-2003, ΚΥΡΙΑΚΑΤΙΚΗ

Μπίστικα Π., 1998, *7 «κόλπα» για να κτίσετε νόμιμα ένα αυθαίρετο. Τι πρέπει να κάνετε για να συνδεθείτε αμέσως με τα δίκτυα ηλεκτρισμού και ύδρευσης*, 02-08-1998, ΤΟ ΒΗΜΑ.

Νανούρη Δ., 2002, *Φαύλος κύκλος αυθαιρέτων*, 21-07-2002, ΚΥΡΙΑΚΑΤΙΚΗ

Νάτσιου Μ., 2002, *Αυθαίρετη δόμηση (παραθεριστική κατοικία): Η περίπτωση της Ραφήνας*, Διπλωματική εργασία Π.Θ., Τμήμα μηχανικών χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος.

Νταλιάνη Μ., *Αλλάζουν όλα στα αυθαίρετα*, 28-02-2003, ΤΑ ΝΕΑ

Ξυνομηλάκη-Παπαηλία Ε., 2004, “Σχολιασμός διατάξεων Ν. 3212/03” στο: *Διήμερο Τ.Ε.Ε. με Θέματα Πολεοδομικών εφαρμογών-Σχολιασμός διατάξεων Ν.3212/03. Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.*, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Αθήνα.

Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., 1999, “Πολιτικές οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα” στο: Οικονόμου Δ. και Πετράκος Γ.(επιμ) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων, Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg, σελ. 413-446, Βόλος.

Οικονόμου Δ., 2001, “Διάφορα στοιχεία σχετικά με τον εκτός σχεδίου χώρο στην Ελλάδα”, στο *Πορίσματα της Συνάντησης Εργασίας του Ε.Κ.Π.Α.Α. για θέματα Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού*, Εθνικό Κέντρο Περιβάλλοντος & Αειφόρου Ανάπτυξης, Αθήνα.

Οικονόμου Δ., 2002, *Διδακτικές σημειώσεις του μαθήματος: Πολεοδομία ΙΙΙ*, Τμήμα μηχανικών χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος.

- Ρουτσώνη Δ., Λασκαρέλιας Κ., 2004, *Νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων: Ανακόπηκε το ρεύμα*, 15-01-2004, ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ.
- Σιαμπάκος Κ., Ζαμπούκα Α., 1980, *Αυθαίρετα της Λάρισας και Ν.720/77*, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Λάρισα.
- Σφαέλλος Χ., 1975, *Η κατοικία στην Ελλάδα. Οι πραγματοποιήσεις στον ιδιωτικό τομέα*, Αθήνα.
- Τζαναβάρα Χ., 2003, *Αυθαίρετα με θέα στη νομιμότητα*, 28-09-2003, ΚΥΡΙΑΚΑΤΙΚΗ
- Τερζής Γ., 2004, *Οκτώ απαντήσεις για τα αυθαίρετα*, 04-01-2004, ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
- Χονδρού-Καραβασίλη Μ., 2004, “Απλούστευση διαδικασιών για την αποτελεσματική εφαρμογή της κείμενης πολεοδομικής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας, μέσω των μηχανισμών ελέγχου και επιθεωρήσεων” στο: *Διήμερο Τ.Ε.Ε. με Θέματα Πολεοδομικών εφαρμογών-Σχολιασμός διατάξεων Ν.3212/03. Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ*, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Αθήνα.
- Χατζοπούλου Β., 2004, Εισήγηση με θέμα: “Ποιο είναι το διαφορετικό στο νέο νόμο σε πέντε ερωτήματα” στο: *Διήμερο Τ.Ε.Ε. με Θέματα Πολεοδομικών εφαρμογών-Σχολιασμός διατάξεων Ν.3212/03. Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.*, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Αθήνα.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.Γ., 1999, *Το δίκαιο της δόμησης. Τόμος Β΄. Αυθαίρετη δόμηση. Νομιμοποίηση- κατεδάφιση. Ν.1337/1983 και Π.Δ. 267/1998*, Εκδόσεις Σακκούλα, Αθήνα.
- Φατούρος Δ.Α., Παπαδόπουλος Λ., Τεντοκάλη Β. (επιμ.), 1972, *Μελέτες για την κατοικία στην Ελλάδα*, Εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη.
- Φιλίππιδης Δ., 1990, *Για τη ελληνική πόλη: Μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές*, Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα.

ΠΗΓΕΣ INTERNET

[http:// www.dolnet.gr](http://www.dolnet.gr), *Η Ελλάδα στεγάζεται σε 4.643.379 κατοικίες*, ΤΑ ΝΕΑ.

<http://www.hyper.gr/makthes/960609/60609a06.html>, *Αυθαίρετη δόμηση*.

<http://www.nomosphysis.gr>, Ευστρατίου Π., *Η αναίρεση του σχεδίου πόλεως στην ελληνική διοικητική πρακτική*.

<http://www.oikologos.gr/news/0047.html>, Δεκλερή Μ., *Η επιβουλή κατά των δημοσίων δασών*.

http://www.epohi.gr/portaliou_social_2192003.htm, Πορτάλιου Ε., *Μεγάλα αυθαίρετα και ιδιωτικά αυτοκίνητα. Ο ενταφιασμός του δημοσίου συμφέροντος και του συλλογικού οράματος της πόλης*.

<http://www.nomosphysis.gr>, Μαντούβαλου Μ., Μπάλλα Ε. *Ο (μη;) σχεδιασμός του αστικού χώρου: κοινωνικοί προσδιορισμοί και πολιτικές διαστάσεις*.

http://www.chorotaxia.gr/drasi_melon.doc

www.bbc.co.uk/greek/local/030919_ypexode.shtml, *Τα βασικά σημεία στο νομοσχέδιο του ΥΠΕΧΩΔΕ για τα αυθαίρετα*.

http://portal.tee.gr/pls/portal/PORTRAL92.wvw_media.show?p_id=5015864&p_settingssetid=19&p_settingssiteid=0&p_siteid=41&p_type=basetext&p_textid=5015865, *Σύστημα παραγωγής ιδιωτικών έργων - Αυθαίρετη δόμηση από το ΤΕΕ- τμήμα Δωδεκανήσου*

http://www.mpa.gr/article.html?doc_id=401995, *Το νομοσχέδιο του ΥΠΕΧΩΔΕ για τις άδειες δόμησης*.

<http://www.paradigmata.gr/talkersgr.php?ID=38>, Γεωργοπούλου Κ.Σ., Σοφρώνης Γ., *Αστική διασπορά και αυθαίρετη δόμηση, μια ιδιότυπη συγκυρία ανάπτυξης στον ελληνικό χώρο-Η περίπτωση της Κερατέας Αττικής*.

http://www.tkm.tee.gr/framesets/fr_dioik_epitr.htm, Κουσιδώνης Χ., *Η οικιστική ανάπτυξη και το ενδεχόμενο διαχείρισής της*

http://ist_socrates.berkeley.edu/~border/spring2002/list_articles/022402_economist_mexico.html, Renata Marson Teixeira de Andrade-Downs, "*Cities of God*" and *Globalized Violence*.

<http://www.hinduonnet.com/thehindu/2002/06/24/stories/2002062406080400.htm>, Lalit K. Jha , *Illegal construction boom, courtesy councillors*.

<http://www.tribuneindia.com/2001/20010214/ldh1.htm>, Kanchan Vasdev, *Illegal construction goes on*.

http://www.ncbi.nlm.nih.gov/entrez/query.fcgi?cmd=Retrieve&db=PubMed&list_uids=12311449&dopt=Abstract, *Italy: illegal construction hampers basic services*.

<http://www.jcpa.org/jl/vp498.htm>, Justus Reid Weiner, *The global epidemic of illegal building and demolitions: implications for Jerusalem*.

http://www.planum.net/webcompass/main/m-best-april-04-ca_index.html, Evelyn Eder and Stephan Tischler, *Unplanned urban development in Latin America - the case of Lima (Peru)*.

<http://www.macalester.edu/courses/geog61/espencer/slums.html>, *Slums*.

<http://www.naerus.net>, N-AERUS: Network-Association of European Researchers on Urbanisation in the South, *Coping with informality and illegality in human settlements in developing cities*, ESF/N-AERUS Workshop, Leuven, 23 - 36 May, 2000.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- Ν.Δ. 17.7.1923 (Φ.Ε.Κ.228Α/1923) «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών».
- Π.Δ. 18.3.1926 «Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών».
- Α.Ν. 2344/40 (Φ.Ε.Κ.154Α' /40) «Περί αιγιαλού και παραλίας»
- Ν. 2063/50 «Περί λαϊκής κατοικίας»
- Ν.Δ.2936/54 «Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης της περί στεγάσεως αναπήρων και θυμάτων πολέμου ισχύουσας νομοθεσίας»
- Ν. 2963/1954 «Περί ιδρύσεως του ΑΟΕΚ»
- Β.Δ.7/8/67 «Περί εγκαταστάσεων προς παραθερισμόν».
- Β.Δ.972/66 «Περί οργανώσεως, παρά τω Υπουργείω Κοινωνικής Πρόνοιας διευθύνσεως α) λαϊκής στέγης β) στεγάσεως και επειγούσης περιθάψεως των θεομηνιοπλήκτων».
- Α.Ν.410/68 (Φ.Ε.Κ.110Α' /68) «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών».
- Β.Δ.758/1968 (Φ.Ε.Κ.265Α/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.86/69 «Δασικός Κώδικας»
- Ν.Δ.439/1970 (Φ.Ε.Κ.36Α/70) «Περί συμπλήρωσης των διατάξεων περί αιγιαλού»
- Ν.Δ.8/73 (Φ.Ε.Κ.124Α' /73) «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»
- Ν.Δ.349/1974 «Περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρόμενων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντας».

- N.Δ.393/74 (Φ.Ε.Κ.110Α/74) «Περί συμπληρώσεως των διατάξεων του Α.Ν. 2344/1940».
- N.651/1977 (Φ.Ε.Κ.207Α/77) «Περί καταργήσεως του Ν.Δ.349/1974, τροποποίησεως των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών, διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων».
- N.720/1977 (Φ.Ε.Κ.297Α/77) «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ.8/73 και του άρθρου 1 του Α.Ν.395/68 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων»
- N.998/1979 (Φ.Ε.Κ.289Α/79) «Περί προστασίας των δασών, δασικών και των αναδασωτέων εν γένει εκτάσεων τις χώρας»
- N.1337/83 (Φ.Ε.Κ.33Α'/83) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις
- Π.Δ.5/12.7.1983 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων»
- Π.Δ 3.9.1983 (Φ.Ε.Κ.393Δ'/83) «Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών»
- Π.Δ 8.9.1983 (Φ.Ε.Κ.393Δ'/83) «Προσδιορισμός της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου και σχετικές διαδικασίες».
- Υπουργική Απόφαση Γ 77824/3159/9-12-83 «Απόφαση για τον αιγιαλό και παραλία».
- N.1512/1985 (Φ.Ε.Κ.141Α/86') «Τροποποιήσεις και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων κλπ.».
- N.1577/1985 (Φ.Ε.Κ. 210 Α'/85) « Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός»
- Υπουργική απόφαση 23186/3626 της 15/31.4.1985 (Φ.Ε.Κ.172 Β'/85) «Εξειδίκευση κοινωνικών λόγων για άδεια αποπερατώσεως αυθαιρέτων κτισμάτων».

N.1772/88 (Φ.Ε.Κ. 91Α΄/88) «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1557/85»

Π.Δ.16.8.1988 (Φ.Ε.Κ. 700Δ/29-9-88) «Ζ.Ο.Ε. Αγ. Παύλου-Ν. Καλλικράτειας-Ν.
Σιλιάτων».

Π.Δ. 3.6.1991 (ΦΕΚ 474Δ/1991) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για την
ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα εκτός σχεδίου του Ν. Χαλκιδικής
και των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας».

N.2052/92 (Φ.Ε.Κ.94Α΄/92) «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και
πολεοδομικές ρυθμίσεις».

Π.Δ.27.8.1993 που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του Ν.2145/1993 που αναφέρεται
στα Σχέδια Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ).

N.2242/94 (Φ.Ε.Κ.162Α/94) «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες
Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες
διατάξεις».

Υπουργική απόφαση 4427/920 της 7/3/95 (Φ.Ε.Κ.117Δ΄/95) «Έγκριση Σχεδίου
Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας (ΣΧΑΠ) μέσα σε εγκεκριμένη Ζώνη
Οικιστικού Ελέγχου ΖΟΕ των κοινοτήτων Αγ. Παύλου-Ν. Καλλικράτειας-Ν. Σιλιάτων
(Ν.Χαλκιδικής) ».

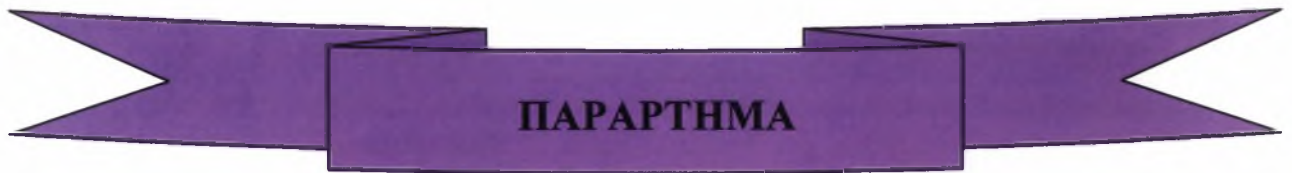
N.2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών και άλλες
διατάξεις»

Π.Δ.267/1998 (Φ.Ε.Κ.195Δ΄/98) «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων
αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των
προστίμων αυτών».

N.2831/00 (Φ.Ε.Κ.140Α΄/00) «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/1985»

N.3212/2003 (Φ.Ε.Κ.308Α/03) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις
θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων
Έργων»

Εγκύκλιος 731/1/04 Σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΠΕΜΑΤΑ
 - ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
 - ΟΡΙΟ ΔΗΜΟΥ
 - ΟΡΙΟ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ
 - ▨ ΠΥΚΝΗ ΔΟΜΗΣΗ
 - ▨ ΜΕΤΡΙΑ ΔΟΜΗΣΗ
 - ▨ ΑΡΑΙΑ ΔΟΜΗΣΗ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

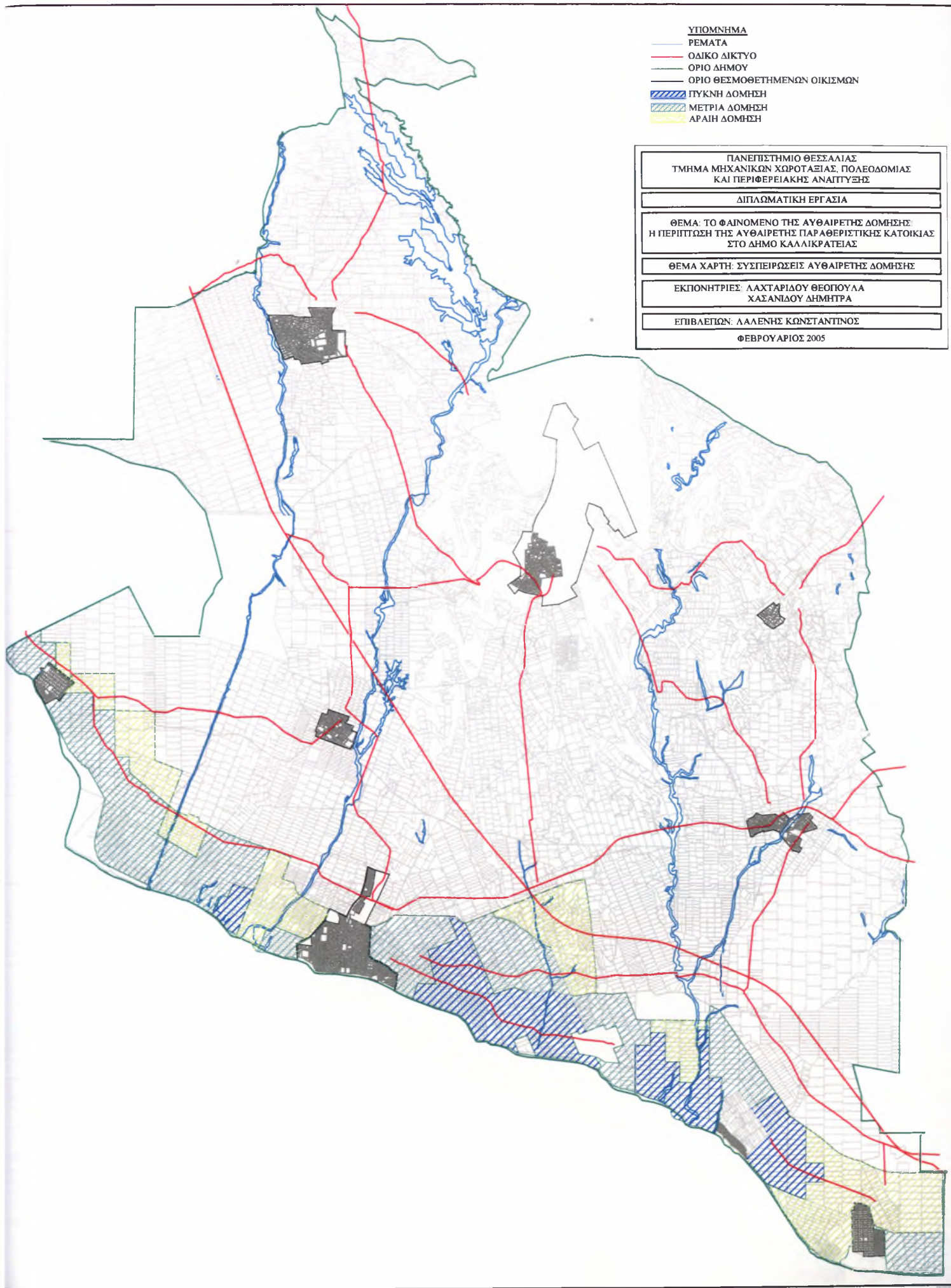
ΘΕΜΑ: ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΘΕΜΑ ΧΑΡΤΗ: ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΕΚΠΟΝΗΤΡΙΕΣ: ΛΑΧΤΑΡΙΔΟΥ ΘΕΟΦΟΥΛΑ
 ΧΑΣΑΝΙΔΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2005



ΥΠΟΜΝΗΜΑ
 ΡΕΜΑΤΑ
 ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
 ΟΡΙΟ ΔΗΜΟΥ
 ΟΡΙΟ Ζ.Ο.Ε.
 ΟΡΙΟ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ
 ΠΕΡΙΟΧΗ Ζ.Ο.Ε. 1
 ΠΕΡΙΟΧΗ Ζ.Ο.Ε. 2
 ΠΕΡΙΟΧΗ Ζ.Ο.Ε. 3
 ΠΕΡΙΟΧΗ Ζ.Ο.Ε. 4
 ΠΕΡΙΟΧΗ Ζ.Ο.Ε. 5

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

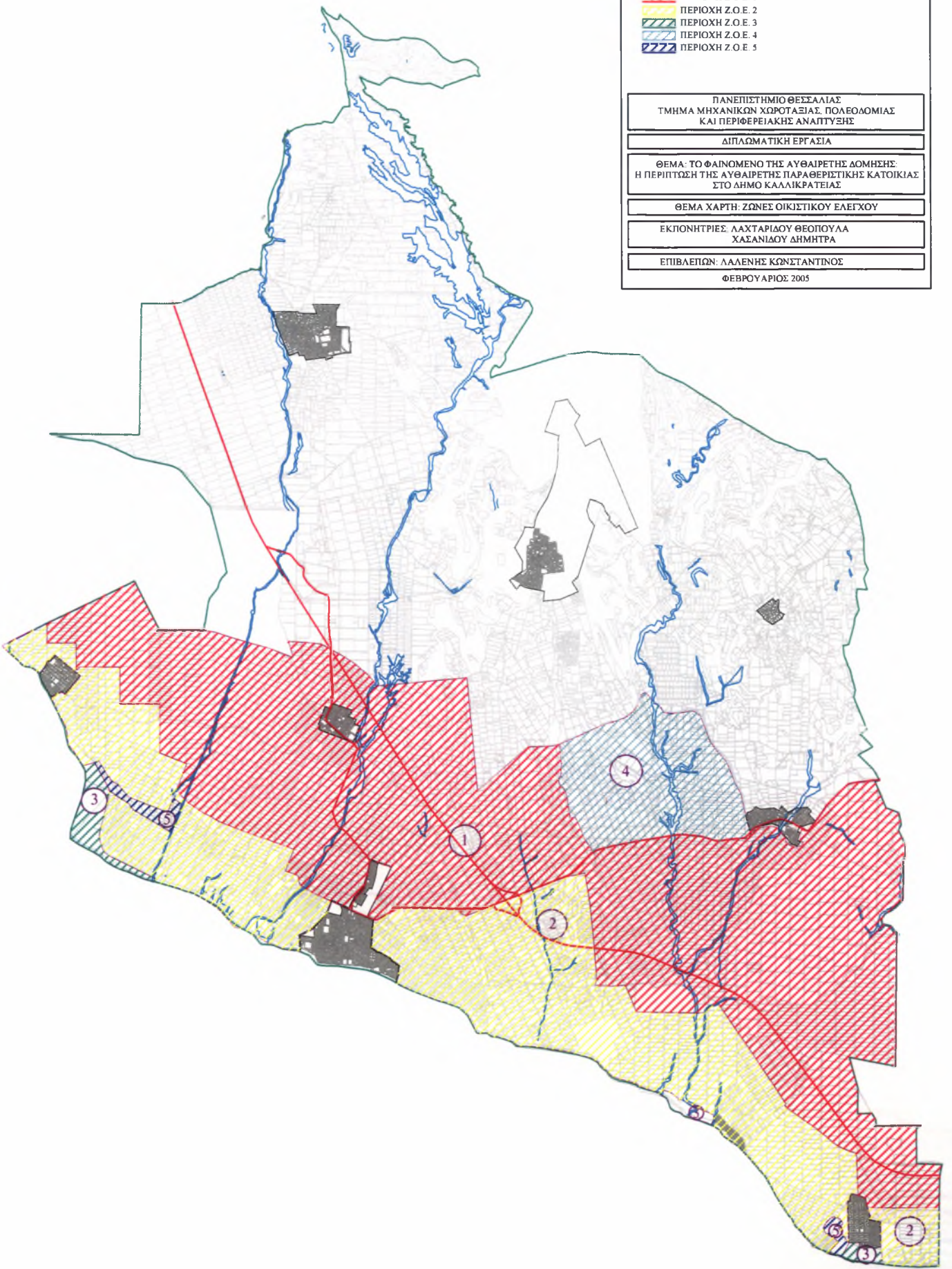
ΘΕΜΑ: ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΘΕΜΑ ΧΑΡΤΗ: ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΕΚΠΟΝΗΤΡΙΕΣ: ΛΑΧΤΑΡΙΔΟΥ ΘΕΟΠΟΥΛΑ
 ΧΑΣΑΝΙΔΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2005



ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΗΘΗΚΑΝ
ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ ΤΟΥ Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ΓΙΑ ΑΤΟΜΑ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ
(ΔΕΙΓΜΑ)

Έτος	Οικισμός	Χρήση	Εμβαδόν	Οικ. Άδεια	Όροφοι
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	25,8	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	54,8	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	60,0	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	37,1	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	36,4	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	49,0	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	47,4	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	47,3	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	46,0	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	89,0	όχι	2
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	54,2	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	54,0	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	56,0	όχι	1
1984	N.Καλλικράτεια	κατοικία	56,0	όχι	1
1984	N.Σίλατα	κατοικία	104,0	όχι	1
1984	N.Σίλατα	κατοικία	101,0	όχι	1
1984	N.Σίλατα	κατοικία	100,0	όχι	2
1984	N.Σίλατα	κατοικία	49,0	όχι	1
1985	Βεργιά	κατοικία	49,6	όχι	1
1985	Βεργιά	κατοικία	48,3	όχι	1
1985	N.Ηράκλεια	κατοικία(καρότσα ψυγείου)	38,0	όχι	1
1985	N.Ηράκλεια	κατοικία	41,0	όχι	1
1985	N.Ηράκλεια	κατοικία	62,1	όχι	1
1985	N.Καλλικράτεια	κατοικία	25,0	όχι	1
1985	N.Καλλικράτεια	κατοικία	46,7	όχι	1
1985	N.Καλλικράτεια	κατοικία	45,5	όχι	1
1985	N.Καλλικράτεια	κατοικία	144,0	όχι	1
1985	N.Καλλικράτεια	κατοικία	90,0	όχι	1
1985	N.Καλλικράτεια	κατοικία	56,0	όχι	1
1985	N.Καλλικράτεια	κατοικία	57,0	όχι	1
1985	N.Καλλικράτεια	κατοικία	45,0	όχι	1
1986	N.Ηράκλεια	κατοικία	29,1	όχι	1
1986	N.Ηράκλεια	κατοικία	28,0	όχι	1
1986	N.Καλλικράτεια	κατοικία	68,2	όχι	1
1986	N.Καλλικράτεια	κατοικία	67,4	όχι	1
1986	N.Καλλικράτεια	κατοικία	52,1	όχι	1
1986	N.Καλλικράτεια	κατοικία	50,3	όχι	1
1986	N.Καλλικράτεια	κατοικία	54,7	όχι	1
1986	N.Καλλικράτεια	κατοικία	53,0	όχι	1

1986	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	42,0	όχι	1
1986	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	46,0	όχι	1
1987	Βεργιά	κατοικία	49,0	όχι	1
1987	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	54,7	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	42,0	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	43,3	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία		υπερβαση αυθαιρέτου	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	50,0	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	32,0	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	31,4	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	42,0	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	42,3	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	33,6	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	30,5	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	62,4	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	64,0	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	63,9	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	53,0	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	36,0	όχι	1
1987	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	58,0	όχι	1
1987	Λάκκωμα	αποθήκη	25,0	όχι	1
1987	Ν.Ν.Σίλατα	κατοικία	28,0	όχι	1
1987	Ν.Σίλατα	κατοικία	27,0	όχι	1
1987	Ν.Σίλατα	κατοικία	28,0	όχι	1
1987	Ν.Σίλατα	κατοικία	26,0	όχι	1
1987	Ν.Σίλατα	κατοικία	61,3	όχι	1
1987	Σωζόπολη	κατοικία	48,0	όχι	1
1987	Σωζόπολη	κατοικία	42,5	όχι	1
1988	Βεργιά	κατοικία	42,0	όχι	1
1988	Βεργιά	κατοικία	39,9	όχι	1
1988	Βεργιά	κατοικία	30,0	όχι	1
1988	Βεργιά	κατοικία	29,9	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	70,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	66,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	113,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	120,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	90,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	86,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	35,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	37,3	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	68,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	67,5	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	65,2	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	64,2	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	56,8	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	50,0	όχι	1

1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	59,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	57,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	80,4	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	80,0	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	52,6	όχι	1
1988	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	46,2	όχι	1
1988	Ν.Σίλατα	κατοικία	43,1	όχι	1
1989	Βεργιά	κατοικία	42,0	όχι	1
1989	Βεργιά	κατοικία	39,4	όχι	1
1989	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	64,0	όχι	1
1989	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	70,0	όχι	1
1989	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	60,0	όχι	1
1989	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	61,2	όχι	1
1989	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	55,0	όχι	1
1989	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	52,0	όχι	1
1989	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	45,0	όχι	1
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	120,2	όχι	2
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	110,0	όχι	2
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	28,6	όχι	1
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	27,0	όχι	1
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	77,9	όχι	1
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	75,5	όχι	1
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	54,6	όχι	1
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	52,0	όχι	1
1989	Ν.Καλλικράτεια	αποθήκη	25,0	όχι	1
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	100,0	όχι	2
1989	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	67,6	όχι	1
1989	Ν.Σίλατα	κατοικία	57,9	όχι	1
1989	Ν.Σίλατα	κατοικία	11,0	όχι	1
1989	Ν.Σίλατα	κατοικία	15,0	όχι	1
1989	Ν.Σίλατα	κατοικία	49,0	όχι	1
1989	Ν.Σίλατα	κατοικία	47,2	όχι	1
1989	Ν.Σίλατα	κατοικία	63,8	όχι	1
1989	Ν.Σίλατα	κατοικία	62,3	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	57,7	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	30,0	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	32,0	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	42,0	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	40,1	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	15,0	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	17,0	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	55,0	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	59,0	όχι	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	60,0	όχι	1
1990	Αγ.Παύλος	κατοικία	49,0	όχι	1
1990	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	68,6	όχι	1
1990	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	67,0	όχι	1

1990	N.Καλλικράτεια	κατοικία	45,0	όχι	1
1990	N.Καλλικράτεια	κατοικία	46,0	όχι	1
1990	N.Καλλικράτεια	κατοικία	77,0	όχι	2
1990	N.Καλλικράτεια	κατοικία	75,0	όχι	2
1990	N.Καλλικράτεια	κατοικία	32,3	όχι	1
1990	N.Καλλικράτεια	κατοικία	30,0	όχι	1
1990	N.Σίλατα	κατοικία	64,0	όχι	1
1990	N.Σίλατα	κατοικία	63,3	όχι	1
1990	N.Σίλατα	κατοικία	54,0	όχι	1
1990	Σωζόπολη	κατοικία	47,0	όχι	1
1991	Βεργιά	κατοικία	15,0	όχι	1
1991	N.Καλλικράτεια	κατοικία	54,8	όχι	1
1991	N.Καλλικράτεια	κατοικία	57,0	όχι	1
1991	N.Καλλικράτεια	κατοικία	46,9	όχι	1
1991	N.Καλλικράτεια	κατοικία	47,0	όχι	1
1991	N.Καλλικράτεια	κατοικία	45,8	όχι	1
1991	N.Σίλατα	κατοικία	52,0	όχι	1
1991	Σωζόπολη	κατοικία	49,4	όχι	1
1992	N.Καλλικράτεια	κατοικία	14,4	όχι	1
1992	N.Καλλικράτεια	κατοικία	15,0	όχι	1
1992	N.Καλλικράτεια	κατοικία	38,9	όχι	1
1992	N.Καλλικράτεια	κατοικία	35,0	όχι	1
1992	N.Καλλικράτεια	κατοικία	44,6	όχι	1
1992	N.Καλλικράτεια	κατοικία	40,0	όχι	1
1992	N.Σίλατα	κατοικία	96,4	υπέρβαση	1
1992	N.Σίλατα	κατοικία	86,0	όχι	1
1992	N.Σίλατα	κατοικία	41,3	όχι	1
1992	Σωζόπολη	κατοικία	58,0	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	78,9	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	78,4	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	35,3	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	35,0	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	46,3	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	43,4	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	21,5	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	26,0	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	48,5	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	48,0	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	71,4	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	70,4	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	29,0	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	54,7	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	47,3	όχι	1
1993	N.Καλλικράτεια	κατοικία	55,3	όχι	1
1993	N.Σίλατα	κατοικία	68,0	όχι	1
1993	N.Σίλατα	κατοικία	64,5	όχι	1

1993	Ν.Σίλατα	κατοικία	45,0	όχι	1
1993	Ν.Σίλατα	κατοικία	44,0	όχι	1
1993	Ν.Σίλατα	κατοικία	16,4	όχι	1
1993	Ν.Σίλατα	κατοικία	15,0	όχι	1
1993	Ν.Σίλατα	κατοικία	13,6	όχι	1
1993	Ν.Σίλατα	κατοικία	15,0	όχι	1
1993	Ν.Σίλατα	κατοικία	96,8	υπέρβαση	2
1994	Βεργιά	κατοικία	58,0	όχι	1
1994	Βεργιά	κατοικία	59,4	όχι	1
1994	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	83,3	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	44,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	45,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	55,7	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	50,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	48,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	52,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	20,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	25,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	49,6	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	48,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	56,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	55,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	59,0	όχι	1
1994	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	34,0	όχι	1
1994	Ν.Σίλατα	κατοικία	25,0	όχι	1
1994	Ν.Σίλατα	κατοικία	27,0	όχι	1
1995	Αγ.Παύλος	κατοικία	40,0	όχι	1
1995	Βεργιά	κατοικία	21,0	όχι	1
1995	Βεργιά	κατοικία	23,0	όχι	1
1995	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	75,0	υπέρβαση	1
1995	Ν.Ηράκλεια	κατοικία	34,2	όχι	1
1995	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	49,0	όχι	1
1995	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	46,3	όχι	1
1995	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	45,3	όχι	1
1996	Αγ.Παύλος	κατοικία	41,8	όχι	1
1996	Βεργιά	κατοικία	38,5	όχι	1
1996	Βεργιά	κατοικία	39,0	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	41,6	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	40,6	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	48,0	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	49,0	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	10,2	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	11,0	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	65,6	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	41,0	όχι	1
1996	Ν.Καλλικράτεια	κατοικία	46,0	όχι	1

1996	Ν. Σίλατα	κατοικία	62,0	όχι	1
1996	Ν. Σίλατα	κατοικία	61,0	όχι	1
1996	Ν. Σίλατα	κατοικία	68,9	όχι	1
1996	Ν. Σίλατα	κατοικία	65,0	όχι	1
1997	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	46,0	όχι	1
1997	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	68,3	όχι	1
1997	Λάκκωμα	κατοικία	62,0	όχι	1
1997	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	100,2	όχι	1
1997	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	25,0	όχι	1
1997	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	54,2	όχι	1
1997	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	56,0	όχι	1
1998	Βεργιά	κατοικία	47,8	υπερβαση αυθαιρέτου	1
1998	Βεργιά	κατοικία	45,4	όχι	1
1998	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	134,8	όχι	1
1998	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	64,1	όχι	1
1998	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	56,0	όχι	1
1999	Βεργιά	κατοικία	49,0	όχι	1
1999	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	15,7	όχι	1
1999	Ν. Καλλικράτεια	δημοτ. περιπτερο	73,1	υπέρβαση	1
1999	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	85,0	υπερβαση	1
1999	Σωζόπολη	κατοικία	59,8	όχι	1
2000	Βεργιά	αποθήκη	11,0	όχι	1
2000	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	12,0	όχι	1
2002	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία(βαγόني)	21,0	όχι	1

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΧΩΡΙΣ ΡΕΥΜΑ (ΔΕΙΓΜΑ)

Έτος	Οικισμός	Χρήση	Εμβαδό	Ο.Α	Ένσταση	Όροφοι
1984	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	201,3	Υπέρβαση	Ναι	1
1984	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	90	Όχι	Ναι	1
1984	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	75	Όχι	Απόρριψη	1
1984	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	70	Όχι	Απόρριψη	1
1984	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	76	Όχι	-	1
1984	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	21	Όχι	Απόρριψη	1
1984	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	47	Όχι	Απόρριψη	1
1984	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	42	Όχι	-	1
1984	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	71,6	Όχι	-	1
1984	Ν. Καλλικράτεια	αποθήκη	194,5	Όχι	-	1
1985	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	36	Όχι	Ναι	1
1985	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	42	Όχι	Αποδοχή	1
1985	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	45,8	Όχι	Αποδοχή	1
1985	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	56	Όχι	Απόρριψη	1
1985	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	60	Όχι	Απόρριψη	1
1985	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	57,3	Όχι	-	1
1985	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	100	Όχι	Απόρριψη	1
1985	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	82	Όχι	Απόρριψη	1

1985	N. Καλλικράτεια	κατοικία	94,2	Όχι	-	1
1985	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64	Όχι	Απόρριψη	1
1985	N. Καλλικράτεια	κατοικία	68,4	Όχι	Απόρριψη	1
1985	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64	Όχι	Αποδοχή	1
1985	N. Σίλατα	κατοικία	42,6	Όχι	-	1
1985	Σωζόπολη	κατοικία	35	Όχι	Ναι	1
1985	Σωζόπολη	κατοικία	40	Όχι	-	1
1986	N. Ηράκλεια	κατοικία	20	Όχι	-	1
1986	N. Ηράκλεια	κατοικία	35	Όχι	-	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	41,2	Όχι	Απόρριψη	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	42	Όχι	Απόρριψη	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	40	Όχι	Ναι	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	48	Όχι	-	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	42	Όχι	-	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	45,6	Όχι	-	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	48,7	Όχι	Αποδοχή	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	81,2	Όχι	Ναι	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	27	Όχι	Ναι	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	35	Όχι	Αποδοχή	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	42	Όχι	Αποδοχή	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	50	Όχι	-	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	49	Όχι	-	1
1986	N. Καλλικράτεια	κατοικία	50	Όχι	-	1
1986	N. Σίλατα	περίφραξη	-	Όχι	Κατεδάφιση	-
1986	N. Σίλατα	κατοικία	47	Όχι	Ναι	1
1986	N. Σίλατα	κατοικία	58,4	Όχι	-	1
1986	Σωζόπολη	κατοικία	52,4	Όχι	Αποδοχή	1
1986	Σωζόπολη	κατοικία	64	Όχι	-	1
1986	Σωζόπολη	κατοικία	70	Όχι	-	1
1987	Βεργιά	κατοικία	90	Όχι	-	1
1987	Βεργιά	κατοικία	86	Όχι	-	1
1987	Βεργιά	κατοικία	49	Όχι	-	1
1987	N. Ηράκλεια	κατοικία	36	Όχι	-	1
1987	N. Ηράκλεια	κατοικία	40	Όχι	-	2
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	132	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	100	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	86,4	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	72	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	60	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	68,4	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64	Όχι	Δεκτή/ α' κατοικία	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	70	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	62,5	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64	Όχι	Αποδοχή	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	60	Όχι	Αποδοχή	2
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	62,4	Όχι	Αποδοχή	1

1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64	Όχι	-	1
1987	N. Καλλικράτεια	κατοικία	56	Όχι	-	1
1987	N. Σίλατα	κατοικία	57,3	Όχι	Απόρριψη	1
1987	N. Σίλατα	κατοικία	47	Όχι	-	1
1987	Σωζόπολη	κατοικία	56	Όχι	Απόρριψη	1
1987	Σωζόπολη	κατοικία	60	Όχι	-	1
1987	Σωζόπολη	κατοικία	52,1	Όχι	Ναι	1
1987	Σωζόπολη	κατοικία	56	Όχι	Ναι	1
1987	Σωζόπολη	κατοικία	91,7	Όχι	-	1
1987	Σωζόπολη	κατοικία	110	Όχι	-	2
1987	Σωζόπολη	κατοικία	86,7	Όχι	-	1
1988	Βεργιά	κατοικία	56	Όχι	-	1
1988	Βεργιά	κατοικία	56,1	Όχι	Απόρριψη	1
1988	Βεργιά	κατοικία	64	Όχι	-	1
1988	N. Ηράκλεια	κατοικία	56	Όχι	-	1
1988	N. Ηράκλεια	κατοικία	42	Όχι	-	1
1988	N. Ηράκλεια	κατοικία	42	Όχι	Απόρριψη	1
1988	N. Ηράκλεια	κατοικία	47	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	47	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	80,6	Υπέρβαση/αυθ	Αποδοχή	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	75,5	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	72	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	42	Όχι	Απόρριψη	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	46,3	Όχι	Απόρριψη	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	44,2	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	50	Όχι	Ναι	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	107,1	Όχι	-	2
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	100	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	96,6	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	56	Όχι	Απόρριψη	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	60	Όχι	Απόρριψη	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	58,4	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	42	Όχι	Δεκτή/ α' κατοικία	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	40	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	46,8	Όχι	Απόρριψη	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	153	Όχι	Αποδοχή	2
1988	N. Καλλικράτεια	Μάνδρα	58,6	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	60	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	120	Όχι	Αποδοχή	2
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	100	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	60	Όχι	-	1
1988	N. Καλλικράτεια	κατοικία	68,4	Όχι	-	1
1988	N. Σίλατα	κατοικία	60	Όχι	-	1
1988	N. Σίλατα	κατοικία	62,3	Όχι	-	1

1988	Σωζόπολη	κατοικία	52	Όχι	-	1
1988	Σωζόπολη	κατοικία	60	Όχι	-	1
1988	Σωζόπολη	κατοικία	72	Όχι	Αποδοχή	1
1988	Σωζόπολη	κατοικία	78,6	Όχι	Ναι	1
1988	Σωζόπολη	κατοικία	60	Όχι	-	1
1989	Αγ. Παύλος	κατοικία	42	Όχι	Ναι	1
1989	Αγ. Παύλος	κατοικία	46,3	Όχι	Ναι	1
1989	Βεργιά	κατοικία	62,8	Όχι	Αποδοχή	1
1989	Βεργιά	κατοικία	48	Όχι	Αποδοχή	1
1989	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	56	Όχι	-	1
1989	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	60	Όχι	-	1
1989	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	56,5	Όχι	-	1
1989	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	50	Όχι	-	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	64	Όχι	-	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	60	Υπέρβαση/αυθ	-	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	49	Όχι	-	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	50	Όχι	-	1
1989	Σωζόπολη	κατοικία	50	Όχι	-	1
1990	Βεργιά	κατοικία	42,6	Όχι	-	1
1990	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	60	Όχι	-	1
1990	Ν. Καλλικράτεια	καγγελόπορτα	-	Όχι	Κατεδάφιση	-
1990	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	46,8	Όχι	-	1
1991	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	64	Όχι	Αποδοχή	1
1991	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	137	Όχι	-	2
1991	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	50	Όχι	-	1
1991	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	89,7	Όχι	-	1
1992	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	78	Όχι	-	1
1992	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	46,8	Όχι	Απόρριψη	1
1992	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	72,8	Όχι	Αποδοχή	1
1993	Βεργιά	κατοικία	92,1	Υπέρβαση	Αποδοχή	1
1993	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	47,3	Όχι	-	1
1993	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	47	Όχι	-	1
1993	Ν. Καλλικράτεια	αποθήκη	190,6	Όχι	-	1
1994	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	84,4	Υπέρβαση	-	1
1994	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	80	Όχι	-	1
1994	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	80	Όχι	Αποδοχή	1
1994	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	76,5	Όχι	Αποδοχή	1
1994	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	130,7	Όχι	Αποδοχή	2
1994	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	62,4	Όχι	Αποδοχή	1
1994	Σωζόπολη	αποθήκη	190,6	Όχι	Αποδοχή	1
1995	Λάκκωμα	κατοικία	51,7	Όχι	-	1
1995	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	47	Όχι	Αποδοχή	1
1995	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	89,5	Όχι	Αποδοχή	1
1995	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	123,7	Υπέρβαση	-	2
1995	Ν. Καλλικράτεια	Υπόστεγο	-	Όχι	Κατεδάφιση	-

1996	N. Καλλικράτεια	κατοικία	68,4	Όχι	Αποδοχή	1
1996	N. Καλλικράτεια	κατοικία	123,7	Υπέρβαση	-	2
1996	N. Καλλικράτεια	Υπόστεγο	-	Όχι	Κατεδάφιση	-
1996	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64	Όχι	Αποδοχή	1
1996	N. Καλλικράτεια	κατοικία	80	Όχι	-	1
1996	N. Σίλατα	αποθήκη	186,5	Όχι	Αποδοχή	1
1997	Βεργιά	αποθήκη	30	Όχι	-	1
1997	N. Καλλικράτεια	κατοικία	62,4	Όχι	Αποδοχή	1
1997	N. Καλλικράτεια	κατοικία	78	Όχι	-	1
1997	N. Καλλικράτεια	κατοικία	78	Υπέρβαση/αυθ	-	1
1997	Σωζόπολη	κατοικία	38,5	Όχι	-	1
1998	N. Ηράκλεια	κιόσκι	8	Όχι	-	-
1998	N. Ηράκλεια	κατοικία	56	Όχι	Αποδοχή	1
1998	N. Καλλικράτεια	κατοικία	50	Όχι	-	1
1998	N. Καλλικράτεια	κατοικία	57,8	Όχι	Αποδοχή	1
1998	N. Καλλικράτεια	περίφραξη	-	Όχι	Κατεδάφιση	-
1998	N. Καλλικράτεια	κατοικία	75,4	Όχι	Αποδοχή	1
1998	N. Καλλικράτεια	κατοικία	88,2	Όχι	Αποδοχή	2
1998	N. Καλλικράτεια	κατοικία	80	Όχι	Αποδοχή	1
1998	N. Καλλικράτεια	κατοικία	83,6	Όχι	-	1
1999	N. Ηράκλεια	κατοικία	48,5	Όχι	-	1
1999	N. Καλλικράτεια	κατοικία	50	Όχι	-	1
1999	N. Καλλικράτεια	κατοικία	54,4	Όχι	-	1
1999	N. Καλλικράτεια	κατοικία	35	Όχι	Αποδοχή	1
1999	N. Καλλικράτεια	κατοικία	42	Όχι	Αποδοχή	1
2001	N. Καλλικράτεια	περίφραξη	-	Όχι	Κατεδάφιση	-
2003	N. Καλλικράτεια	κατοικία	46,8	Όχι	-	1

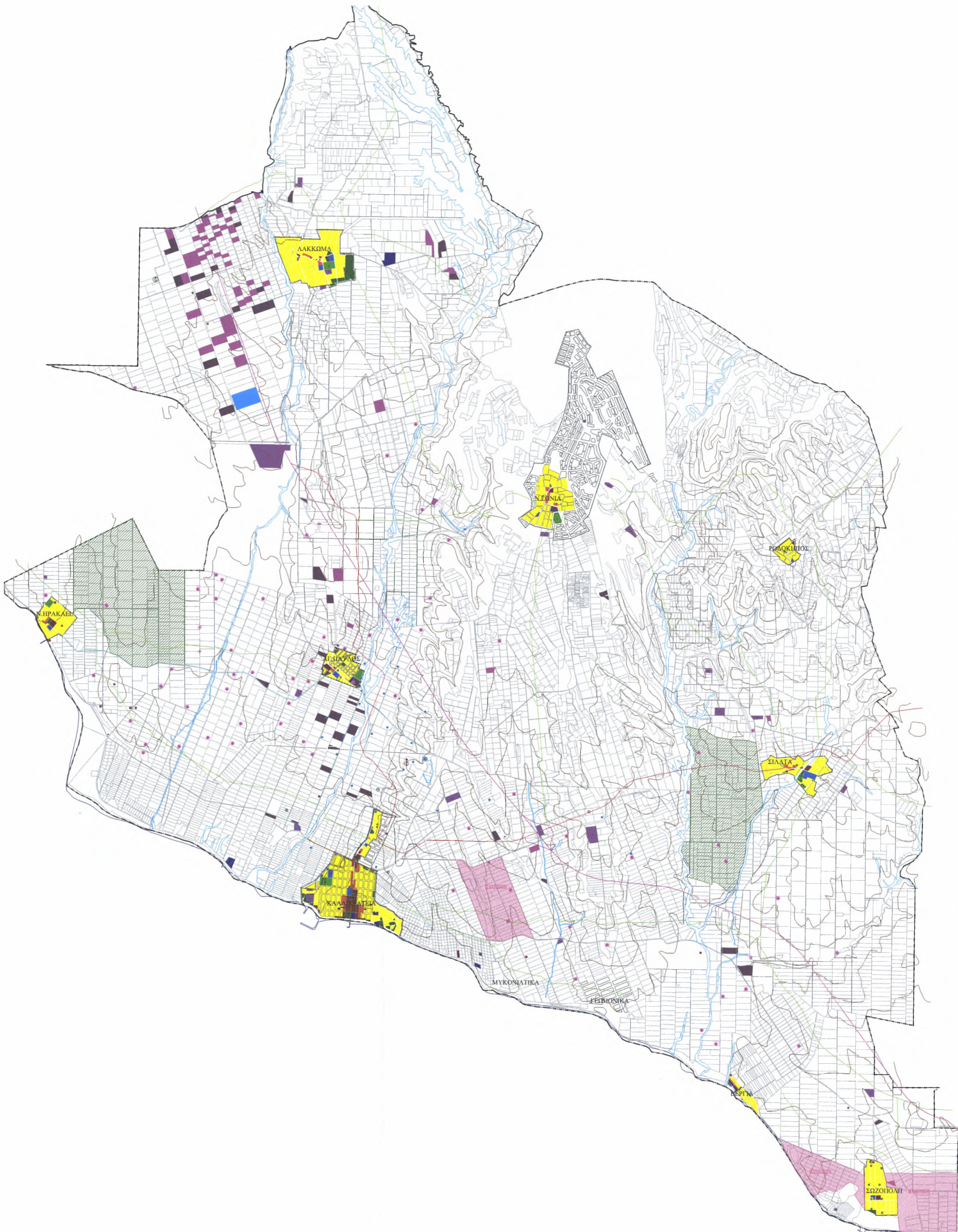
ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2000-2004

Έτος	Οικισμός	Χρήση	Εμβαδό	Ο.Α	Ένσταση	Όροφοι	Ρεύμα
2000	Βεργιά	αποθήκη	11,0	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	Βεργιά	αποθήκη	30,0	Όχι	-	1	
2000	Βεργιά	κατοικία	56,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	Βεργιά	κατοικία	19,3	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	Βεργιά	κατοικία	45,3	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	Βεργιά	κατοικία	42,6	Όχι	-	1	
2000	Βεργιά	κατοικία	42,0	Όχι	-	1	
2000	Βεργιά	κατοικία	36,6	Όχι	-	1	
2000	Βεργιά	κατοικία	28,0	Όχι	-	1	
2000	N. Καλλικράτεια	αποθήκη	32,4	Όχι	-	1	
2000	N. Καλλικράτεια	καγγελόπορτα	-	Όχι	Κατεδάφιση	-	

2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	134,8	Υπέρβαση/αυθ	Αποδοχή	1	ρ
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	120,0	Όχι	Αποδοχή	2	ρ
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	111,0	Υπέρβαση	Αποδοχή	2	ρ
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	62,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	137,0	Όχι	-	2	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	89,7	Όχι	-	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	78,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	48,3	Όχι	Αποδοχή	-	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64,6	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	59,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	101,0	Υπέρβαση/αυθ	Αποδοχή	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	88,6	Όχι	-	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	74,3	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	54,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	72,3	Όχι	-	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	97,6	Όχι	Αποδοχή	2	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	87,7	Όχι	-	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	78,0	Όχι	-	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	90,2	Όχι	-	1	
2000	N. Καλλικράτεια	κατοικία	73,6	Όχι	-	1	
2000	N. Ηράκλεια	κατοικία	12,0	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	N. Ηράκλεια	κατοικία	48,0	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	N. Ηράκλεια	κατοικία	29,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2000	N. Ηράκλεια	κατοικία	65,1	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	N.Σίλατα	κατοικία	60,4	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	N.Σίλατα	κατοικία	54,2	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	N.Σίλατα	κατοικία	96,5	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2000	Σωζόπολη	κατοικία	38,5	Όχι	-	1	
2000	Σωζόπολη	αποθήκη	23,0	Όχι	-	1	
2000	Σωζόπολη	κατοικία	47,5	Όχι	-	1	
2000	Σωζόπολη	κατοικία	55,0	Όχι	-	1	
2001	Βεργιά	κατοικία	42,6	Όχι	-	1	
2001	Βεργιά	κατοικία	31,0	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2001	Βεργιά	κατοικία	64,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	Βεργιά	κατοικία	44,5	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2001	Βεργιά	κατοικία	92,1	Υπέρβαση	Αποδοχή	1	
2001	Λάκκωμα	αποθήκη	186,5	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	Λάκκωμα	αποθήκη	174,0	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2001	N. Ηράκλεια	κατοικία	86,6	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Ηράκλεια	κατοικία	34,5	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Ηράκλεια	κατοικία	100,0	Υπέρβαση/αυθ	-	2	
2001	N. Ηράκλεια	κατοικία	12,0	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2001	N. Καλλικράτεια	αποθήκη	45,1	Όχι	-	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	75,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	74,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	62,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	137,0	Όχι	-	2	

2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	89,7	Όχι	-	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	78,0	Όχι	-	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	64,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	65,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	55,9	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	57,3	Όχι	-	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	24,0	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	67,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	114,2	Υπέρβαση	Αποδοχή	2	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	89,5	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	47,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	98,8	Υπέρβαση/αυθ	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	81,3	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	58,3	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2001	N. Καλλικράτεια	κατοικία	47,2	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	N. Καλλικράτεια	περίφραξη	-	Όχι	Κατεδάφιση	-	
2001	N. Καλλικράτεια	Υπόστεγο	-	Όχι	Κατεδάφιση	-	
2001	N.Σίλατα	κατοικία	60,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2001	Σωζόπολη	κατοικία	39,0	Όχι	-	1	
2002	Βεργιά	κατοικία	72,1	Υπέρβαση	Αποδοχή	1	
2002	Βεργιά	κατοικία	94,4	Υπέρβαση/αυθ	Αποδοχή	1	
2002	N. Ηράκλεια	κατοικία	101,0	Υπέρβαση	-	2	
2002	N. Ηράκλεια	κατοικία	98,3	Όχι	-	2	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	62,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	60,0	Όχι	-	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	113,6	Υπέρβαση/αυθ	Αποδοχή	2	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	86,5	Όχι	Αποδοχή	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	68,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	49,8	Όχι	Αποδοχή	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	60,0	Όχι	-	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	36,4	Όχι	-	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	123,7	Υπέρβαση	Αποδοχή	2	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	89,5	Όχι	Αποδοχή	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	68,4	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	59,4	Όχι	Αποδοχή	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	63,8	Όχι	-	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	21,5	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	33,1	Όχι	Αποδοχή	1	
2002	N. Καλλικράτεια	κατοικία	21,0	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2002	N. Καλλικράτεια	Υπόστεγο	-	Όχι	Κατεδάφιση	-	
2002	N. Καλλικράτεια	Υπόστεγο	-	Όχι	Κατεδάφιση	-	
2003	Βεργιά	κατοικία	45,9	Όχι	-	1	
2003	Βεργιά	κατοικία	90,6	Όχι	Αποδοχή	1	
2003	Λάκκωμα	αποθήκη	182,7	Όχι	Αποδοχή	1	
2003	N. Καλλικράτεια	αποθήκη	14,8	Όχι	-	1	
2003	N. Καλλικράτεια	αποθήκη	26,8	Όχι	-	1	
2003	N. Καλλικράτεια	κατοικία	130,7	Όχι	Αποδοχή	2	ρ
2003	N. Καλλικράτεια	κατοικία	47,0	Όχι	-	1	

2003	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	46,8	Όχι	-	1	
2003	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	80,0	Όχι	Αποδοχή	1	
2003	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	39,8	Όχι	-	1	
2003	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	49,4	Όχι	-	1	
2003	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	113,0	Όχι	Αποδοχή	2	
2003	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	89,0	Όχι	Αποδοχή	2	
2003	Ν. Καλλικράτεια	κατοικία	46,8	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2003	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	58,8	Όχι	Αποδοχή	1	ρ
2003	Ν. Ηράκλεια	κατοικία	56,1	Όχι	-	1	



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΛΙ ΡΟΤΕΜΑΧΙΑ
 - ΡΕΜΑΤΑ
 - ΙΣΟΥΨΕΙΣ
 - ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΟΡΙΟ ΟΙΚΙΣΜΩΝ
 - ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗ
 - ΟΡΙΟ ΔΗΜΟΥ
 - ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΕΘΝΙΚΟ
 - ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ
 - ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ
 - ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ
 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ
- ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΧΡΗΣΕΩΝ**
- ΑΜΙΓΓΛΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
 - ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
 - ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΛΕΙΟΥΡΓΙΕΣ
 - ΤΟΠΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
 - ΔΙΟΙΚΗΣΗ
 - 1 ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ-ΔΗΜ.ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
 - 2 ΑΣΤ.ΓΜΗΜΑ
 - 3 ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟ
 - 4 Ο.Τ.Ε.
 - 5 ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ
 - ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ
 - 1 ΚΤΗΝΙΑΤΡΕΙΟ
 - 2 ΚΕΝΤΡΟ ΥΓΕΙΑΣ
 - ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
 - 1 ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ
 - 2 ΔΗΜΟΤΙΚΟ
 - 3 ΓΥΜΝΑΣΙΟ
 - 4 ΛΥΚΕΙΟ
 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ-ΑΝΑΨΥΧΗΣ
 - 1 ΕΞΟΧΟΧΕΙΑ
 - 2 ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗ ΤΑΒΕΡΝΑ
 - 3 ΚΑΜΠΙΝΓΚ
 - ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ
 - ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΟΥΡΓΙΕΣ
 - 1 ΕΚΚΛΗΣΙΑ
 - 2 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
 - 3 ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΣ
 - ΠΡΟΝΟΙΑ
 - 1 ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ
 - 2 ΚΑΠΗ
 - ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
 - 1 ΓΗΠΕΔΟ ΜΠΑΣΚΕΤ
 - 2 ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ
 - 3 ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ
 - ΧΩΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ
 - ΑΠΟΘΗΚΕΣ
 - ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
 - 1 ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ
 - 2 ΣΦΑΓΕΙΑ
 - 3 ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
 - 4 ΜΑΝΤΡΙΑ
 - 5 ΒΟΥΣΤΑΣΙΑ
 - 6 ΧΩΡΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΤΩΣΗΣ
 - ΕΓΚΑΤΑΣΤ. Μ. Μ. ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ
 - 1 ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΕΡΟΦΟΡΕΙΩΝ
 - 2 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΟΔΟΥ
 - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ
 - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΟΤΕ
 - ΣΑ ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ
 - Β ΒΕΝΖΙΝΑΔΙΚΟ
 - ΝΩ ΝΥΧΤΕΡΙΝΟ ΚΕΝΤΡΟ
 - Π ΣΗΜΕΙΟ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ
 - Α ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ
 - Α ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ
 - Α ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ ΥΔΡΕΥΣΗΣ
 - Β ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ
 - Υ ΥΔΑΤΟΠΥΡΓΟΣ
 - Κ ΚΕΡΑΙΑ
 - Π ΠΗΓΗ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:
 ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ
 ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΘΕΜΑ ΧΑΡΤΗ:
 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2005

ΕΚΠΟΝΗΤΡΙΕΣ:
 ΛΑΧΤΑΡΙΔΟΥ ΘΕΟΠΟΥΛΑ
 ΧΑΣΑΝΙΔΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

