

ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΕΣ

Ευαγγελία Παπαδοπούλου



Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων | Πολυτεχνική Σχολή | Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Επιβλέπων καθηγητής | Ανδρέας Νικολοβγένης
Οκτώβριος 2022

Illegal settlements and natural disasters

Ερευνητική Εργασία

Επιβλέπων καθηγητής | Ανδρέας Νικολοβγένης
Φοιτήτρια | Ευαγγελία Παπαδοπούλου
Α.Μ.:29

Αυθαίρετοι οικισμοί και φυσικές καταστροφές

Ευχαριστώ

Ευχαριστώ θερμά τον Ανδρέα Νικολοβγένη για την εξαιρετική συνεργασία και την πολύτιμη καθοδήγηδη που μου προσέφερε κατά τη διάρκεια της παρούσας ερευνητικής εργασίας.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω τους δικούς μου ανθρώπους για την υπομονή και την στήριξή τους όλο αυτό το διάστημα.

Περιεχόμενα

16	Εισαγωγή	
18	1 Κεφάλαιο 1_Ορισμοί	90
21	1.1 Ορισμός αυθαίρετων κτισμάτων – Βασικά χαρακτηριστικά	92
24	1.2 Κατηγορίες αυθαιρέτων	94
25	1.2.1 Κατηγορίες αυθαιρέτων σύμφωνα με τον νόμο 4178/13	
26	1.3 Μορφές αυθαίρετης δόμησης	
29	1.4 Ατίες και κίνητρα	
32	2 Κεφάλαιο 2_ Ιστορική αναδρομή του φαινομένου στην Ελλάδα	102
34	2.1 Αναφιώτικα	
39	2.2 Οικοδομική Άδεια	
42	2.3 Μικρασιατική καταστροφή	
53	2.4 Μεταπολεμική Περίοδος	
60	2.5 1980-2022	
62	3 Κεφάλαιο 3_ Χαρακτηρίστηκα παραδείγματα αυθαίρετων οικισμών στην Ελλάδα	104
	3.1 Μάτι, Νέα Μάκρη Αττικής	
68	3.1.1 Μάτι: Πως δημιουργήθηκε	
70	3.1.2 Φωτιά και γεγονότα	
72	3.1.3 Αιτίες λόγω αυθαιρεσιών	
	3.2 Μάνδρα, Αττικής	
81	3.2.1 Μάνδρα	
82	3.2.2 Η καταιγίδα του 2017	
84	3.2.3 Τα νερό θυμάται	
	3.3. Σπιάτζα, Πύργος Ηλείας	
	3.3.1 Σπιαγγία	
	3.3.2 Αμμοθίνες	
	3.3.3 Αποσάθρωση	
	4 Συμπεράσματα	
	5 Βιβλιογραφία	

Περίληψη

Αρχικά, τι ορίζεται ως αυθαίρετο; Στην Ελλάδα ποια είναι τα αυθαίρετα; Οι πολυκατοικίες της αντιπαροχής; Οι φτωχογειτονιές των αστικών κέντρων; Οι παραθαλάσσιες περιφραγμένες βίλες πάνω στο κύμα; Τα λυόμενα εντός του αιγιαλού; Ποια η νομοθετική διάταξη στην οποία υπάγεται ένα αυθαίρετο, και ποιες οι κατηγορίες στις οποίες διακρίνονται; Πότε ξεκίνησε το φαινόμενο; Σε τι διαφέρουν τα αυθαίρετα του τότε από τα αυθαίρετα του σήμερα; Πως συμβάλουν στην διαμόρφωση της πόλης; Και αν συμβάλουν οι επιπτώσεις τους πόσο δυσμενείς είναι;

Η ερευνητική εργασία αφορά στη διερεύνηση της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα. Το κείμενο διαρθρώνεται σε τέσσερα κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια προσπάθεια αποσαφήνισης του νομοθετικού πλαισίου και του ορισμού της αυθαίρετης δόμησης. Στο δεύτερο παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη του προβλήματος, οι πρώτες νομοθετικές διατάξεις αλλά και οι μορφές των αυθαιρέτων ανάλογα με την κατάσταση της κοινωνίας, από τα μέσα του 19ου αιώνα έως το 2022. Το τρίτο κεφάλαιο αποτελεί το κύριο ερευνητικό τμήμα της εργασίας, όπου εξετάζονται τρεις διαφορετικοί αλλά αυθαίρετοι οικισμοί, και το πως η αυθαιρεσία έγινε αρωγός σε φαινόμενα καταστροφής και παρεμπόδισε την επιτυχή αντιμετώπισή τους. Στο τέταρτο κεφάλαιο παρατίθενται τα συμπεράσματα της εργασίας.

Λέξεις κλειδιά: αυθαίρετη δόμηση, νομοθετικό πλαίσιο, οικισμοί, φυσική καταστροφή.

Abstract

First, what is defined as arbitrary? In Greece, what are arbitrary buildings? The apartment buildings of renting? The slums of urban centres? The seaside gated villas on the sea? The holiday homes within the seashore? What is the legal provision under which an arbitrary building falls, and what are the categories into which it is divided? When did the phenomenon begin? How do the arbitrary buildings of the past differ from the arbitrary buildings of today? How do they contribute to the city's development? And if they do contribute, how adverse are their effects?

The diploma research thesis deals with the illegal settlements in Greece. It is structured in four chapters. In the first chapter an attempt is made to clarify the legislative framework and the definition around the act of illegal building. In the second, the historical development of the problem, the first legislative provisions and the forms of illegal construction depending on the state of society are presented, from the mid-19th century up to 2022. The third chapter is the main research part of the thesis, where three different but illegal settlements are examined, on how illegal building patterns became an accomplice to disaster phenomena and hindered their effective management. The fourth chapter presents the conclusions of the thesis.

Key words: illegal building, legislative framework, settlements, natural disaster.

**αὐθαίρετος < αὐτός + αἵρέομαι-
αἵροῦμαι**

(που ενεργεί με ελεύθερη επιλογή)

Επίθετο: αυθαίρετος, -η, -ο

1. Που δεν βασίζεται στη λογική ή σε αρχές.
2. Που γίνεται κατά βούληση, σύμφωνα με προσωπικές επιθυμίες.
3. Χωρίς την εφαρμογή νόμων, ή ορισμένων κριτηρίων.

Εισαγωγή

Η έννοια της αυθαίρετης δόμησης έχει συνυφανθεί με την τις έννοιες του παράνομου, του οικονομικά δυσμενούς, και κοινωνικά υποδεέστερου. Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης δεν είναι ούτε πρόσφατο ούτε αποκλειστικά ελληνικό. Η αυθαίρετη δόμηση είναι μια παγκόσμια κατάσταση, που στις αναπτυσσόμενες χώρες συναντάται είτε με την μορφή της «φτωχογειτονιάς» (slum) είτε πρόκειται για καταπατήσεις εξαιτίας μαζικών μετακινήσεων προς τα αστικά κέντρα ή επιθυμίας για εξοχική παραθεριστική κατοικία.

Η παρούσα εργασία επιχειρεί να εξετάσει συνολικά το φαινόμενο της αυθαιρεσίας στην Ελλάδα. Επικεντρώνεται στην αποσαφήνιση του όρου της αυθαίρετης δόμησης και στην ιστορική πορεία του φαινομένου, προκειμένου να γίνει αντιληπτό το περίπλοκο και μακροχρόνιο πλαίσιο της οικιστικής αυθαιρεσίας. Τέλος εξετάζει τα χαρακτηριστικά αυθαιρεσίας τριών διαφορετικών οικισμών, με κοινό χαρακτηριστικό την παρεμπόδιση που δημιουργήσαν οι άτυπες πολεοδομικές παρεμβάσεις στην αντιμετώπιση δυσμενών καταστάσεων.

Η μέθοδος που ακολουθείται στην παρούσα εργασία είναι η βιβλιογραφική επισκόπηση και η ανάλυση τριών οικισμών με κοινό στοιχείο το φαινόμενο της καταστροφής. Βασικό κριτήριο για την κατανόηση και διερεύνηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί η μελέτη των νομοθετικών πλαισίων που ορίζουν το τι είναι αυθαίρετο και των νομοθετικών κανονισμών που κατά καιρούς διαφοροποιούν το πλαίσιο νομιμοποίησης των παράνομων οικοδομημάτων.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια προσπάθεια προσδιορισμού του όρου της αυθαίρετης δόμησης μέσα από την ανάλυση του νομοθετικού πλαισίου που έχει θεσπιστεί από την αρχή του ελληνικού κράτους. Επιχειρείται μια κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων με βάση τη μορφή της αυθαιρεσίας, την τοποθεσία, αλλά και τα κίνητρα που ωθούν στην διαιώνιση του φαινομένου.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην εμφάνιση του φαινομένου στην Ελλάδα, στην έκδοση των πρώτων διαταγμάτων που αποτέλεσαν και τα πρώτα νομοθετικά πλαίσια για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, και στη μακρά πορεία των αυθαιρέτων έως και σήμερα. Σε αυτό το κεφάλαιο διακρίνονται τα αυθαίρετα της πρώτης και δεύτερης γενιάς μέσα από την ιστορική αναδρομή στην Μικρασιατική καταστροφή, την μεταπολεμική Ελλάδα και την περίοδο των τελευταίων σαράντα ετών.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τρία παραδείγματα, διαφορετικών μεταξύ τους, αυθαίρετων οικισμών με ένα κοινό σημείο, την καταστροφή.

Η σύνθεση των συμπερασμάτων είναι το αποτέλεσμα που προέκυψε από την διαδικασία της διερεύνησης της αυθαίρετης δόμησης τόσο ιστορικά όσο και μέσα από την ανάλυση των παραδειγμάτων του τρίτου κεφαλαίου.





Σπιάτζα, Ηλείας
πηγή εικόνας: Σπιάτζα Ηλείας. Ο οικισμός που παίρνει το κύμα UP'ο ψηλά. | Spiatzia Ilia Up Stories

Κεφάλαιο 1

1.1 Ορισμός αυθαίρετων κτισμάτων – Βασικά χαρακτηριστικά

Τα αυθαίρετα κτίσματα στην Ελλάδα δεν παρουσιάζουν ενιαία χαρακτηριστικά και αυτό γιατί συνδέονται με διάφορα τμήματα του πληθυσμού όλων των κοινωνικών και οικονομικών τάξεων. Αυθαίρετα κτίσματα, όχι μόνο σε μορφή κατοικίας αλλά και ως ξενοδοχειακές μονάδες, καταστήματα, κέντρα διασκέδασης, και τουριστικές εγκαταστάσεις, βρίσκονται παντού στην Ελλάδα. Εντός αρχαιολογικών χώρων, μέσα σε δάση και ανακηρυγμένες αναδασωτέες περιοχές, πάνω στην ζώνη του αιγιαλού και της παραλίας, ακόμη και εντός ζωνών σε προστατευόμενες περιοχές.

Σαφής ορισμός ως του τι ορίζεται ως αυθαίρετο δεν υπάρχει. Στην γενική συνείδηση όλων ως αυθαίρετο ορίζεται η παράνομη, άναρχη και χωρίς βάση κατασκευή. Ο όρος μεταβάλλεται ανάλογα με τα κριτήρια βάσει των οποίων προσδιορίζεται ο νόμιμος ή μη χαρακτήρας της κατασκευής, με αποτέλεσμα να κατατάσσονται σε διάφορες κατηγορίες και μορφές προκειμένου να γίνει σαφής η παρανομία που εκτελέστηκε στην κάθε περίπτωση. Σε γενικά πλαίσια τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν τα αυθαίρετα είναι η έλλειψη υποδομών και υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, η απουσία κανονισμών χρήσεων γης, και τα προβλήματα σε ότι αφορά την ποιότητα των κατασκευών. Με τον όρο αυθαίρετη κατασκευή σηματοδοτείται κάθε κτίριο το οποίο δεν έχει κάποια νόμιμη δικαιολογητική αφετηρία και η ανοικοδόμησή του δεν καθορίζεται από οποιαδήποτε νομοθετική διάταξη ή κανονισμό. Ένας παράγοντας που καθορίζει το είδος της αυθαιρεσίας και συμβάλει στην πολυπλοκότητα του ορισμού, είναι το έτος ανέγερσης του αυθαιρέτου. Καθώς το φαινόμενο παρατηρείται παγκοσμίως, έχουν δοθεί αρκετοί ορισμοί, οι οποίοι όμως έχουν διαφορές ως προς τις οικονομικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές παραμέτρους. Σύμφωνα με τον ΟΗΕ ως αυθαίρετη κατασκευή μπορούν να περιγραφούν **«Οι κατοικίες που δεν εμπίπτουν στους νόμους και το νομοθετικό πλαίσιο που έχει θεσπίσει μία πόλη»**.¹ Στα πλαίσια του ορισμού των αυθαιρέτων δεν συγκαταλέγονται μόνο οι κατοικίες, αλλά ένα πλήθος κτισμάτων που χτίστηκαν είτε χωρίς άδεια είτε καθ' υπέρβαση της άδειας τους ή αλλάζοντας χρήση.

¹ UN-Habitat|Housing: <https://unhabitat.org/topic/housing>

Η πρώτη σαφής περιγραφή ως του τι ορίζεται ως αυθαίρετο δίνετε στην παράγραφο 3 του άρθρου 22 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.) όπως είχε ψηφισθεί με τον Νόμο 1577 το 1985. (ΦΕΚ Α210/1985) και ορίζει τα εξής.²Μία κατασκευή κρίνεται αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεις όταν ανευγείρεται:

1. Χωρίς νόμιμη άδεια.
2. Καθ' υπέρβαση της νόμιμης άδειας.
3. Με βάση άδειας που ανακλήθηκε μεταγενέστερα.
4. Κατά παράβαση των σχετικών πολεοδομικών διατάξεων.
5. Ως αυθαίρετη χαρακτηρίζεται και κάθε αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματος αυτού.

Το 2012, σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, με την ψήφιση του Νόμου 4067 (ΦΕΚ 79/2012) ο ορισμός της αυθαίρετης κατασκευής τροποποιήθηκε και ορίζεται ως εξής από το Άρθρο 4 της παραγράφου 5.³

Αυθαίρετη είναι η κατασκευή η οποία εκτελείται:

1. Χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο.
2. Καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης.
3. Με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.
4. Κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται.

Ο όρος αυθαίρετη κατασκευή ουσιαστικά υποκαθιστά το μη νόμιμο, την παράνομη κατασκευή και κατά κανόνα υπονοεί το κτίσμα το οποίο ανεγέρθηκε χωρίς οικοδομική άδεια (πρώτη περίπτωση), και αυτό που κατασκευάστηκε καθ' υπέρβαση της άδειας ή κατά παράβαση των οικοδομικών κανόνων (τρεις υπόλοιπες περιπτώσεις).

Σύμφωνα με τα παραπάνω οι κατηγορίες των αυθαιρέτων ουσιαστικά συνοψίζονται σε δύο. Σε αυτές που έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια, παρά την ανάκληση της άδειας ή καθ' υπέρβαση αυτής, και σε εκείνες που παραβιάζουν γενικώς την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία (υπέρβαση άδειας). Στην πρώτη περίπτωση οι κατασκευές κρίνονται ως αυθαίρετες για τυπικούς λόγους ενώ στην δεύτερη για ουσιαστικούς. Και στις δύο περιπτώσεις και η τυπική απλώς παρανομία συνιστά επαρκή λόγο χαρακτηρισμού της κατασκευής ως αυθαίρετης.

«Έτσι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 της παραγράφου 3 του ΓΟΚ/1985 και η τυπική απλώς παρανομία της κατασκευής συνιστά επαρκή λόγο χαρακτηρισμού της ως αυθαίρετης, ενώ εξάλλου και η τυπική νομιμότητα που πιστοποιείται με την έκδοση οικοδομικής άδειας δεν αρκεί για να αποκρούσει την εφαρμογή της νομοθεσίας για τις αυθαίρετες κατασκευές, αφού προαπαιτείτε και η ουσιαστική νομιμότητα, με άλλες λέξεις η συμφωνία της κατασκευής με την ισχύουσα νομοθεσία.»⁴

² Άρθρο 22 παρ. 3 του Ν. 1577/1985

³ Άρθρο 4 παρ. 5 του Ν. 4067/2012

⁴ Αγγελική Μίντζια, «Ο έλεγχος των κατασκευών και η αυθαίρετη δόμηση: αρμοδιότητες, νομοθεσία, προτάσεις.», ΤΕΕ, Αθήνα,

Αυθαίρετα χωρίς άδεια.

Εντός σχεδίου πόλεως συναντάται σπάνια αυθαίρετο χωρίς άδεια δόμησης, όμως το φαινόμενο εντείνεται σε περιοχές εκτός σχεδίου καθώς το μεγαλύτερο ποσοστό των αυθαιρέτων στην Ελλάδα βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και η κατασκευή τους ξεκίνησε είτε σε μεγάλα αγροτεμάχια είτε σε μικρά τα οποία προέκυψαν από νόμιμη ή παράνομη κατάτμηση μεγαλύτερων αγροτεμαχίων.

Αυθαίρετα που υπερβαίνουν την άδεια.

Στις εντός σχεδίου περιοχές οι αυθαιρεσίες εμφανίζονται κυρίως σε πολυκατοικίες, και σπανιότερα σε μονοκατοικίες, με παραβάσεις που αφορούν την αλλαγή χρήσης καθορισμένων χώρων από βοηθητικούς, όπως γκαράζ, αποθήκες, μπαλκόνια, πλυσταριό, και πιλοτή, σε κυρίως χώρους δωματίων. Στις εκτός σχεδίου περιοχές οι αυθαιρεσίες συναντώνται σε μόνιμες ή εξοχικές μονοκατοικίες με πιο σύνθητες παραδείγματα την προσθήκη επιπλέον χώρων οριζόντια ή κατακόρυφα της κατασκευής, αλλαγή βοηθητικών χώρων ή προσθήκη αυτών, μετατροπή υπογείου σε ισόγειο μέσω ανύψωσης των θεμελίων ή αποχωμάτωσης, αλλαγή θέσης της οικοδομής, αλλαγή διαρρύθμισης χώρων, αλλαγή όψεων, κατασκευή υψηλής συμπαγής περίφραξης, κατασκευή πέργκολας, και γενικές παραβάσεις κτιριοδομικού.

Σύμφωνα με τον νόμο 3212/03, περί της άδειας δόμησης και πολεοδομικών διατάξεων, ο όρος οικοδομική άδεια διαφέρει από τον όρο άδεια δόμησης.

Άδεια δόμησης⁵ 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.

Οικοδομική Άδεια⁶ ονομάζεται η διοικητική πράξη που εκδίδεται από την Υπηρεσία Δόμησης του αρμόδιου Δήμου και που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις σχετικές μελέτες που συντάσσει ιδιώτης Μηχανικός, με την προϋπόθεση οι εργασίες αυτές να είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις. Η Οικοδομική Άδεια ουσιαστικά είναι ένα έγγραφο, το οποίο ονομάζεται Στέλεχος, όπου πιστοποιεί ότι έχει δοθεί νόμιμη έγκριση από την εκάστοτε Υπηρεσία Δόμησης για την ανέγερση μίας καινούριας κατασκευής ή την προσθήκη μίας κατασκευής σε υφιστάμενη. Η χορήγηση της Οικοδομικής Άδειας γίνεται έπειτα από την έγκριση της Άδειας Δόμησης.

25/6/2009, σελ. 5

⁵ Άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 3212/2003

⁶ Άρθρο 28 παρ. 1 του Ν. 4495/2017

1.2 Κατηγορίες αυθαιρέτων

Σύμφωνα με τα παραπάνω οι αυθαίρετες κατασκευές ταξινομούνται αρχικά στις παρακάτω γενικές τρεις κατηγορίες.⁷

1. Πολεοδομικά αυθαίρετες κατασκευές.

Στην κατηγορία αυτή συγκαταλέγονται οι κατασκευές χωρίς οικοδομική άδεια ή οι κατασκευές που παραβιάζουν τους όρους δόμησης του οικοδομικού τετραγώνου, ή του οικισμού στον οποίο υπάγονται. Χαρακτηριστικά αυτών των αυθαιρέτων είναι συνήθως η υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, του ύψους της κατασκευής και των χρήσεων γης.

2. Κτιριολογικά αυθαίρετες κατασκευές.

Αυτή η κατηγορία αφορά τμήματα του κτιρίου ή εγκαταστάσεις εντός αυτού, οι οποίες παραβιάζουν τον κτιριολογικό κανονισμό. Το πιο σύνηθες παράδειγμα για κτιριολογικά αυθαίρετες κατασκευές είναι η καταπάτηση κοινόχρηστων χώρων (ακάλυπτος πολυκατοικίας) ή η περίκλειση εξωτερικών χώρων (μπαλκόνι) με σκοπό την αλλαγή χρήσης και την ένταξή του σε εσωτερικούς χώρους.

3. Περιβαλλοντικά αυθαίρετες κατασκευές.

Σε αυτή την κατηγορία εντάσσονται κτίρια τα οποία έχουν κατασκευαστεί σε δημόσια γη, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε δασικές περιοχές, εντός της ζώνης του αιγιαλού ή σε σεισμογενής περιοχές και αφορά συνήθως κτίρια τα οποία δεν κατασκευάστηκαν ως πρώτες κατοικίες.

1.2.1 Κατηγορίες αυθαιρέτων σύμφωνα με τον νόμο 4178/13

Πέραν των τριών γενικών κατηγοριών που αναφέρθηκαν το Άρθρο 9 του νόμου 4178 που θεσπίστηκε το 2013 με τίτλο «**Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις**» ορίζει συνολικά 5 κατηγορίες αυθαιρέτων.⁸

A. Κατηγορία 1.

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικίας, που υφίστανται προ του έτους 1975.

B. Κατηγορία 2.

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 01/01/1983.

Γ. Κατηγορία 3.

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

Όπως για παράδειγμα η τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο όπως φούρνοι και διακοσμητικοί κρουνοί, η φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης, η αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως 10%, κ.α.

Δ. Κατηγορία 4.

- Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια. Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του Ν. 3843/2010 (Α' 62).

- Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.
- Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του Ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του Ν. 3843/2010 (Α' 62) ή του Ν. 4014/2011 (Α' 209) με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην περίπτωση α', εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του Ν. 3843/2010 (Α' 62).

E. Κατηγορία 5.

Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου.

1.3 Μορφές αυθαίρετης δόμησης

Στην Ελλάδα το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την εξέλιξη του ελληνικού κράτους ιδιαίτερα τα τελευταία 70 χρόνια. Από τις αρχές του 20ου αιώνα και καθώς η αστικοποίηση εντάθηκε ως η μόνη επιλογή για την επιβίωση του πληθυσμού, η αυθαίρετη ή παράνομη κατοικία αποτέλεσε ένα είδος άτυπης πολεοδομικής επέκτασης η οποία όρισε σε μεγάλο βαθμό την μορφή των πόλεων. Η ραγδαία αστικοποίηση είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του φαινομένου της άναρχης και παράνομης αστικής επέκτασης, με επίπτωση τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνική δομή και το περιβάλλον των πόλεων. Το φαινόμενο εντοπίζεται ιδιαίτερα σε χώρες της Ανατολικής και Νότιας Ευρώπης, και της Κεντρικής Ασίας.

Τα αυθαίρετα μπορούν να διακριθούν με διάφορους τρόπους καθώς οι αιτίες δημιουργίας, τα χαρακτηριστικά και η νομοθεσία στην οποία υπάγονται ποικίλουν. Πέραν του ορισμού που έχει δοθεί σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, όπως παρατέθηκε παραπάνω, προκύπτουν και οι παρακάτω λόγοι κατηγοριοποίησης ανάλογα με τον τρόπο που εξετάζεται κάθε φορά ένα κτίσμα. Συνεπώς οι μορφές αυθαίρετης δόμησης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν (1) ανάλογα με την αιτία ή το κίνητρο που οδήγησε στην αυθαιρεσία, (2) ανάλογα με τις περιοχές όπου αναπτύσσεται το φαινόμενο και (3) ανάλογα με τη μορφή της αυθαιρεσίας.

Όσον αφορά στην πρώτη περίπτωση, τα αίτια ή το κίνητρο για την δημιουργία αυθαιρέτων μπορούν να συνοψιστούν ως εξής.⁹

- Αυθαίρετα λόγω κερδοσκοπίας
- Αυθαίρετα λόγω άγνοιας, ανεπαρκούς ενημέρωσης, ή λανθασμένης κατανόησης του νομοθετικού πλαισίου.
- Αυθαίρετα λόγω μεγάλης στεγαστικής ανάγκης των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων, ή έλλειψη στεγαστικής πολιτικής για κατοικίες χαμηλού κόστους από το κράτος (αυθαίρετα πρώτης κατοικίας).
- Αυθαίρετα λόγω ανάγκης για παραθεριστική κατοικία, σε συνδυασμό με την έλλειψη νομοθεσίας για το θέμα αυτό.

Στην δεύτερη περίπτωση η κατηγοριοποίηση συμβαίνει ανάλογα με την γεωγραφική περιοχή όπου συναντάται το φαινόμενο, και διακρίνονται οι παρακάτω κατηγορίες.¹⁰

- Αυθαίρετα εντός του σχεδίου πόλεως ή εντός νόμιμου κτιρίου.

Πρόκειται συνήθως για αυθαίρετα πρώτης κατοικίας και για τροποποιήσεις και επεμβάσεις που αφορούν κοινόχρηστους χώρους ενός κτιρίου. Χαρακτηρίστηκαν και πιο σύνηθες παραδείγματα είναι η τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο πολυκατοικιών, η κάλυψη υποχρεωτικής θέσης στάθμευσης και η υπέρβαση του ύψους του κτιρίου που προβλέπει η σχετική νομοθετική άδεια.

- Αυθαίρετα εκτός σχεδίου πόλεως ή εντός ζώνης περιοχής της πόλης.

Σε αυτή την περίπτωση οι αυθαίρετοι οικισμοί είναι απότοκο της αστικής διάχυσης. Οι ολοένα και περισσότερο αυξανόμενοι πληθυσμοί και οι επακόλουθες απαιτήσεις για κατοικία και υποδομές οδήγησαν στην εξάπλωση των πόλεων, με την εγκατάσταση μεγάλου μέρους του πληθυσμού σε περιφερειακές περιοχές οι οποίες στην συνέχεια απέκτησαν χαρακτηριστικά προαστίων ή μετατράπηκαν σε αστικά κέντρα. Οι συνεχείς μεγεθύνσεις των πόλεων, άλλοτε βάσει σχεδίου και άλλοτε βάσει αυθαιρεσιών, οδήγησαν στην αστική διάχυση. Διαχρονικά, στα όρια των υφισταμένων πόλεων αναπτύσσονται νέες περιοχές, συνήθως χωρίς να έχουν νομική υπόσταση, δηλαδή αυθαίρετες, οι οποίες στη συνέχεια γίνονται μέρος του σχεδίου πόλης και αποτελούν νέες, μεγαλύτερες αστικές περιοχές.

- Αυθαίρετα εντός της ζώνης του αιγιαλού και της παραλίας.

Πρόκειται κυρίως για παραθεριστικές κατοικίες, ξενοδοχεία ή κέντρα διασκέδασης. Για την κατανόηση της συγκεκριμένης κατηγοριοποίησης κρίνεται απαραίτητη η αποσαφήνιση της διαφοράς μεταξύ των όρων «αιγιαλός», «παραλία» και «παράκτια ζώνη». Ως «αιγιαλός» ορίζεται η ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της.¹¹ «Παραλία» είναι η ζώνη της ξηράς η οποία προστίθεται στον αιγιαλό, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, καθώς και για τη διατήρηση και προστασία των ακτών από τη διάβρωση και γενικότερα την προστασία του αιγιαλού. Καθορίζεται σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με την θάλασσα και αντίστροφα. Και ως «παράκτια ζώνη» ορίζεται η περιοχή που διαχωρίζει τη ξηρά από τη θάλασσα, και αποτελεί το πεδίο αλληλεπίδρασης μεταξύ της υδρόσφαιρας, της λιθόσφαιρας, της βιόσφαιρας και της ατμόσφαιρας. Η παράκτια ζώνη είναι η επιφάνεια επί της οποίας συναντιούνται και αλληλοεπιδρούν η γη με τη θάλασσα. Περιλαμβάνει όλα τα χερσαία αλλά και τα θαλάσσια παράκτια φυσικά συστήματα. Τα όρια της παράκτιας ζώνης καθορίζονται τυχαία και διαφέρουν από κράτος σε κράτος.¹² Όλα τα κτίσματα εντός του αιγιαλού, της παραλίας, και της παράκτιας ζώνης κρίνονται ως αυθαίρετα και χρίζουν κατεδάφισης. Ωστόσο λόγω της ασαφής και αόριστης κείμενης νομοθεσίας, που επιτρέπει την κατάχρηση δικαιώματος χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας μέσα από "παραθυράκια", και της απροθυμίας των πολιτικών και διοικητικών υπηρεσιών να προβούν σε κατεδαφίσεις, φοβούμενοι την ενδεχόμενη κοινωνική αποδοκιμασία, το φαινόμενο της αυθαιρεσίας εντός των ζωνών αυτών εντείνεται με σοβαρές κοινωνικές, πολιτισμικές και περιβαλλοντικές συνέπειες. Ιστορικά ο αιγιαλός αντιμετωπίζεται στην Ελλάδα κυρίως ως οικονομικός πόρος, που υποστηρίζει τον τουρισμό, γεγονός που φαίνεται και μέσω της νομοθεσίας.

⁹ Μαρία Μαντουβάλου, Μαρία Μαυρίδου, «ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: Μονόδρομος σε αδιέξοδο;», 2017

¹⁰ Chrissy A. Potsiou, Charalabos Ioannidis, «Informal settlements in Greece: The mystery of missing information and the difficulty of their integration into a legal framework», 5th FIG Regional Conference Accra, Ghana, 2006

¹¹ Άρθρο 1 παρ.1 του Ν. 2971/2001

¹² ΑΚΤΗ (Κέντρο Μελετών και Έρευνας), «ΔΙΚΤΥΟ ΓΙΑ ΕΝΑ ΒΙΩΣΙΜΟ ΜΕΛΛΟΝ», <https://www.akti.org.cy/>

Το 1940 συντάσσεται ο νόμος 2344 «**Περί Αιγιαλού και Παραλίας**» (ΦΕΚ 154 Α/40) όπου δίνεται ο ορισμός του αιγιαλού και καθορίζεται ως δημόσιο κτήμα. Ορίζεται επίσης ο τρόπος χάραξης της γραμμής αιγιαλού και οποιοδήποτε κτίσμα εντός αυτής θεωρείται αυθαίρετο και κατεδαφιστέο. Ο νόμος αυτός ίσχυε επί 60 έτη, και αποτελούσε το μοναδικό νόμο, με τις συμπληρωματικές διατάξεις 1337 του 1983 και 236 του 1984, για την προστασία των ακτών.

Μετά από έξι δεκαετίες καταπάτησης της παράκτιας ζώνης, και υπερσυγκέντρωσης του πληθυσμού σε αυτή, ο νόμος του 1940 αντικαταστάθηκε το 2001 με τον νόμο **2971** (ΦΕΚ 285). Παρά την θέσπιση νέου νόμου τα χρόνια προβλήματα που είχαν δημιουργηθεί δεν λύθηκαν. Ως «αιγιαλός» καθορίστηκε μόνο ένα μικρό τμήμα της ελληνικής ακτογραμμής, δεν εντοπίστηκαν και δεν καταγράφηκαν οι παλιοί αιγιαλοί, και δεν καθορίστηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε αιγιαλό και παραλία. Τα επόμενα χρόνια ακολούθησαν αρκετές τροποποιήσεις με διάφορα νομοθετικά διατάγματα.

Η τελευταία τροποποίηση στη νομοθεσία έγινε το 2021 με τον νόμο **4864** όπου παραχωρείται αδειοδότηση χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής.¹³

Στην τρίτη κατηγορία η αυθαιρεσία δεν αφορά εξολοκλήρου την κτιριακή υποδομή, αλλά μπορεί να αναφέρεται και σε τμήμα μόνο της κατασκευής. Σε αυτή την περίπτωση αντιστοιχούν οι εξής περιπτώσεις.¹⁴

- Αυθαιρεσία λόγω αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης είτε με την αύξηση του ύψους της κτιριακής υποδομής, την αύξηση του αριθμού των επιτρεπόμενων ορόφων, ή την καταπάτηση πεζοδρομίων.
- Αυθαιρεσία λόγω υπέρβασης των καθορισμένων οικοδομικών γραμμών.
- Αυθαιρεσία λόγω δόμησης μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, με αποτέλεσμα την πιθανότητα κινδύνου.

¹³ Άρθρο 5 του Ν. 4864/2021

¹⁴ Ελένη Μπούτου Λεμπέση, «Έννοια - Ορισμός νόμιμων & αυθαίρετων κτιρίων», Οκτώβριος, 2011

1.4 Αιτίες και κίνητρα

Στην Ελλάδα η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα φαινόμενο ευρέως διαδεδομένο σε όλες τις κοινωνικές τάξεις, και όλα τα κοινωνικά στρώματα ανεξάρτητα από την παιδεία, τον πλούτο ή το κοινωνικό status που κατέχει το άτομο. Καθώς το φαινόμενο συναντάται σε διάφορα κοινωνικά στρώματα, συνεπώς και οι αιτίες που γενούν την εκάστοτε αυθαιρεσία διαφέρουν. Αρχικά, για να κατανοηθεί γιατί το φαινόμενο είναι τόσο ζωντανό και δεν έχει εξαλειφθεί αλλά διαιωνίζεται ακόμη και σήμερα, αρκεί να δούμε πως η ιδιοκατοίκηση ακόμη και στην μορφή μικροϊδιοκτησίας αποτελεί από την εποχή του Όθωνα έως και σήμερα δείγμα ευημερίας. Επομένως δεν είναι παράδοξο το γεγονός ότι αυτοσκοπός κάθε Έλληνα είναι η κατοχή γης είτε νόμιμα είτε παράνομα.¹⁵

Τα αίτια ή το κίνητρο που μπορούν να οδηγήσουν στην αυθαιρεσία συνοψίζονται ως εξής.

- Κερδοσκοπία
- Λανθασμένη κατανόηση του νομοθετικού πλαισίου ή άγνοια για την ύπαρξη αυτού.
- Υψηλή στεγαστική ανάγκη λόγω υψηλών τιμών γης, υψηλής ζήτησης κατοικίας, ή ανεπαρκούς στεγαστικής πολιτικής για κατοικίες με χαμηλό κόστος.
- Λάθος σειρά ανέγερσης, με την έκδοση άδειας μετά την κατασκευή.
- Ανάγκη δεύτερης κατοικίας σε συνδυασμό με την έλλειψη νομοθεσίας για το θέμα.

Εκτός των παραπάνω, υπάρχουν και τα αίτια ανοχής της συγκεκριμένης δραστηριότητας. Σε αυτά εν συντομία περιλαμβάνονται η ευνοιοκρατία, τα ιδιωτικά συμφέροντα και η ανεπάρκεια του κρατικού μηχανισμού να συρρικνώσει την παράνομη δραστηριότητα. Η πολιτική που έχει ακολουθήσει το Ελληνικό κράτος από την εμφάνιση του φαινομένου «*ουσιαστικά ευνοούσε τη διατήρηση και διεύρυνση των μηχανισμών που επιτρέπουν την αυθαίρετη δόμηση όλων των κατηγοριών*».¹⁶ Σε πρώτη φάση, καθώς η αστικοποίηση στην ελληνική κοινωνία συνέβη πολύ γρήγορα και σε έντονους ρυθμούς το κράτος αποφάσισε να βασίσει τη στεγαστική πολιτική πάνω στην ανεξέλεγκτη δόμηση και όχι σε κάποιο μοντέλο οργανωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού. Με αυτό το τρόπο ξεκίνησε μια ιδιόμορφη κοινωνική πολιτική ανοχής που επέτρεπε την ανοικοδόμηση αυθαιρέτων αλλά τροφοδοτούσε ταυτόχρονα την ανεπάρκεια του κράτους να υιοθετήσει μια διαφορετική στάση απέναντι σε αυτά. Ο πιο σημαντικός ίσως παράγοντας ανοχής και εξέλιξης του φαινομένου είναι το κέρδος. Ο βασικός κινητήριος συντελεστής της ελληνικής οικονομίας από την δεκαετία του 1950 και μετά υπήρξε η έντονη οικοδομική δραστηριότητα, και μέσω της αυθαιρεσίας όλοι οι εμπλεκόμενοι παράγοντες είχαν κέρδος.

¹⁵ Πολύζος, Μινέτος, Τσιώτας, «Informal housing in Greece and land use changes.», 2012

¹⁶ Αγγελική Μίντζια, «Ο έλεγχος των κατασκευών και η αυθαίρετη δόμηση: αρμοδιότητες, νομοθεσία, προτάσεις.», ΤΕΕ, Αθήνα, 25/6/2009

Οι ιδιοκτήτες έβρισκαν φθηνή κατοικία, οι κατασκευαστές και όλοι οι εμπλεκόμενοι κλάδοι με την κατασκευή είχαν αύξηση στο κέρδος τους, καθώς τα κέρδη ήταν αφορολόγητα, το κράτος δεν χρηματοδοτούσε τις υποδομές της κατασκευής, εφόσον κανένας δεν ήταν επίσημα ενήμερος για την ανοικοδόμηση, και στην συνέχεια εισέπραττε φόρους όταν οι ιδιοκτήτες ήταν αναγκασμένοι να δηλώσουν το αυθαίρετο, και τέλος οι ιδιοκτήτες γης μέσω της αύξησης των τιμών του ακινήτου είχαν επίσης κέρδος. Η κατάσταση αυτή συνεχίζεται μέχρι και σήμερα με λίγες προσπάθειες ουσιαστικής αντιμετώπισης.¹⁷

“...και στον ελληνικό τόπο λοιπόν. Γιατί και εδώ, στα ελληνικά τα χώματα, είναι που όλα φοράνε, σιγά σιγά και "προοδευτικά", τη μάσκα του φτιαχτού και της ψευτιάς και της υποκρισίας, όσο και του εξωραϊσμού και της αξιοποίησης και της ωραιοποιημένης αυθαιρεσίας.”

*Άρης Κωνσταντινίδης,
Τα Προλεγόμενα, Εκδόσεις Άγρα, 1989.*

2

ΚΕΦΑΛΑΙΟ #2
ΙΣΤΟΡΙΚΗ
ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Κεφάλαιο 2

Ιστορική αναδρομή του φαινομένου στην Ελλάδα

2.1 Αναφιώτικα

Η αυθαίρετη δόμηση ως κοινωνικό φαινόμενο που απασχόλησε έντονα το ελληνικό κράτος καταγράφεται από την Μικρασιατική καταστροφή, η αρχή όμως συνέβη αρκετά νωρίτερα με τον πρώτο αυθαίρετο οικισμό να χτίζεται στους πρόποδες της Ακρόπολης. Πρόκειται για τα Αναφιώτικα, την περιοχή της Αθήνας η οποία βρίσκεται κάτω από την Ακρόπολη, και θεωρείται ο πρώτος αυθαίρετος οικισμός του νεοελληνικού κράτους. Χτίστηκαν από νησιώτες από το νησί της Ανάφης οι οποίοι ήρθαν στα μέσα του 19ου αιώνα στην Αθήνα μετά από διαταγή του βασιλιά Όθωνα, καθώς η ανακήρυξη της Αθήνας ως πρωτεύουσα του νεοελληνικού κράτους απαιτούσε και την δόμηση των απαραίτητων έργων για την εγκατάσταση της Αυλής στο παλάτι αλλά και της Διοίκησης του Όθωνα στην νέα πρωτεύουσα. Ως αποτέλεσμα αναζητήθηκαν οι καλύτεροι τεχνίτες για την ανοικοδόμηση των Ανακτόρων. Οι κυκλαδίτες της Ανάφης εκείνο τον καιρό φημίζονταν για την δεξιοτεχνία των μαστόρων τους και για την τεχνική τους να χτίζουν τα σπίτια τους με πέτρα επάνω σε βραχώδεις περιοχές. Κατόπιν της εντολής του Όθωνα οι μαστορες από την Ανάφη έφτασαν στην Αθήνα όπου αρχικά διέμεναν στην περιοχή της Ζωοδόχου Πηγής στην οδό Ακαδημίας σε μικρά οικόπεδα που τους είχαν παραχωρηθεί από το κράτος ώστε να εγκατασταθούν μόνιμα. Η αύξηση των τιμών στα οικόπεδα της περιοχής όμως τους ώθησε να αναζητήσουν αλλού στέγη και να εγκατασταθούν κάτω από την Ακρόπολη, όπου έχτισαν τα σπίτια τους ακολουθώντας την αρχιτεκτονική των Κυκλάδων. Οι Αναφιώτες αναστήλωσαν παράλληλα με την εγκατάστασή τους, τους δύο ναούς που βρίσκονταν στην περιοχή από τον 17ο αιώνα, το ναό του Αγίου Συμεών και του Αγίου Γεωργίου των Βράχων. Ο οικισμός παρέμεινε άθικτος μέχρι το 1922 όπου μετά την Μικρασιατική Καταστροφή δημιουργήθηκαν στην περιοχή προσφυγικές συνοικίες. Ένα τμήμα της συνοικίας κατεδαφίστηκε το 1950 στο πλαίσιο αρχαιολογικών ανασκαφών, ενώ περίπου το ένα τρίτο της συνοικίας απαλλοτριώθηκε το 1973 ώστε να αποκαλυφθεί ο αρχαίος περίπατος της Ακρόπολης. Σήμερα παραμένουν μόνο 45 σπίτια τα οποία έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα.¹⁸



Τ' ΑΝΑΦΙΩΤΙΚΑ, μετά το 1899
Ξυδίας Νικόλαος (1828 - 1909)
Λάδι σε χαρτόνι, 68 x 53 εκ.
συλλογή Ιδρύματος Ε. Κουτλίδη
αρ. έργου: κ.249

¹⁸ Vimeo, «Αναφιώτικα, “Η άλλη Αθήνα”», 2013,
https://vimeo.com/61954875?embedded=true&source=video_title&owner=12697020



Μεταφέροντας νερό. Αναφιώτικα. Φωτ.: Pierre Machard ©SPCA/ECPAD

Μεταφέροντας νερό. Αναφιώτικα. Φωτ.: Pierre Machard ©SPCA/ECPAD

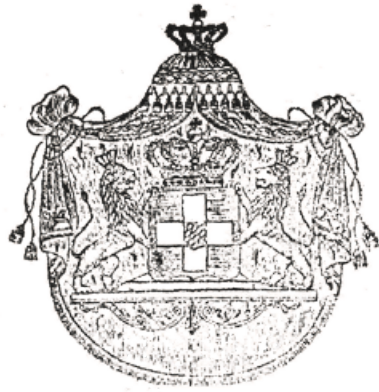
2.2 Οικοδομική Άδεια.

Τον Δεκέμβριο του 1834 το Αρχιτεκτονικό Τμήμα του Υπουργείου Εσωτερικών εξέδωσε τα πρώτα βασιλικά διατάγματα για την νόμιμη οικοδόμηση της Αθήνας. Στις 6 Φεβρουαρίου του 1836 εκδόθηκε το θεσμικό πλαίσιο **«Περί Αδείας Οικοδομής»** ώστε να κατασταλεί η ανέγερση αυθαίρετων κτισμάτων τα οποία είχαν αρχίσει να χτίζονται οπουδήποτε στην Αθήνα. Μέχρι το 1843 ο έλεγχος της ανοικοδόμησης γινόταν από Βαυαρούς μηχανικούς και έπειτα από Έλληνες.

Ο όρος «οικοδομική άδεια» εμφανίστηκε για πρώτη φορά εκείνη την εποχή στο βασιλικό διάταγμα 9/21 Απριλίου 1836 (ΦΕΚ 20/15-05-1836) **«Περί τῆς ἐκτελέσεως τοῦ σχεδίου τῆς πόλεως Ἀθηνῶν»** Συγκεκριμένα στο άρθρο 2 αναφέρεται «...Οσάκις ιδιώτης ζητεί από τα διοικητικάς αρχάς οικοδομικήν άδειαν, θέλει αναφέρει πάντοτε εις την αίτησίν του...», όπου η δημόσια αρχή ήταν υπεύθυνη για τον έλεγχο της νομιμότητας της κατασκευής και στο άρθρο 8 δίνεται η έγκριση «...ως άρθρον συμφωνίας εις την εκδιδομένην περί οικοδομικής έγκρισιν...». Αλλά και στο συμπληρωματικό διάταγμα 12/24 Νοεμβρίου 1836 (ΦΕΚ 91/31-12-1836) **«Περί προσθήκης εις τό περί σχεδίου τῆς πόλεως Ἀθηνῶν διάταγμα»**, στο άρθρο 14, ορίζεται πως δεν επιτρέπεται σε κανέναν να χτίσει χωρίς άδεια σε οδούς της παλιάς πόλης, εάν δεν διέθετε οικόπεδο εμβαδού τουλάχιστον 100 τετραγωνικούς πήχεις.¹⁹

Τα παραπάνω διάταγμα, μαζί με το **«Περί υγιεινῆς οίκοδομῆς πόλεων καί κωμῶν»** και το **«Περί τῆς ἐκτελέσεως τοῦ σχεδίου τῆς πόλεως Ἀθηνῶν»** αποτελούν τα πρώτα διατάγματα για την τυπική οικοδόμηση των πόλεων, και όλα συντάσσονται στη διάρκεια της βασιλείας του Όθωνα.

¹⁹ Ελένη Μενούνου, «Η εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου έκδοσης των οικοδομικών αδειών.», Διπλωματική εργασία, ΕΜΠ, Αθήνα, 2018



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.

ΑΡΙΘ. 91. 1836 ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ, 31 Δεκεμβρ.

ΣΥΝΟΨΙΣ ΤΩΝ ΕΜΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.

Διατάγματα. 1) περί προσθήκης εις τὸ περί σχεδίου τῆς πόλεως Ἀθηνῶν διάταγμα. — 2) ἀφορὰ τῆς ἐπὶ τῶν Οἰκισμῶν Γραμμῆς Ἐπιμετροῦς πρὸς τὸν Α. Μ. τὸν Βασιλέα περὶ τῶν ἱερῶν τῶν 1833, 1834 καὶ 1835 ἐτῶν. — Διορισμοί.

ΔΙΑΤΑΓΜΑ

Περὶ προσθήκης εἰς τὸ περί σχεδίου τῆς πόλεως Ἀθηνῶν διάταγμα.

Ο Θ Ω Ν
ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.

Ἐπὶ τῇ προτάσει τῆς ἐπὶ τῶν ἑσπερ. Γραμματείας ἀπὸ 6 Οκτωβρ. τ. ε. περὶ τῆς κατω περιλήψεως ἐγκρίνομεν, λαβόντες ὑπ' ὄψιν τὰς προτάσεις τῆς δημοτικῆς διοικήσεως Ἀθηνῶν, ὡς προσήκουσιν εἰς τὸ διάταγμα τῶν 9 (21) Ἀπριλίου τ. ε. περὶ ἐκτελέσεως τοῦ σχεδίου τῆς πόλεως Ἀθηνῶν, τὰ ἐφεξῆς πρόσθετα ἀρθρα.

Ἄρθ. 13.

Τὰ εἰς τὸ ἄρθρον 3 ἀναφερόμενα τεμάχια γῆς καὶ οὐκ ἀπὸ τῶν διαφωρῶν, εὐθὺς ἀφ' οὗ ὁ ἰδιοκτήτης ἔδωκεν εἰς τὸ ἔμβροτον αὐτοῦ τὴν προσδιορισθεῖσαν ἔκτασιν εἰς τὸ ἄρθρον 3 καὶ 14 εἰς ἑναντίαν περιεσφιν παραχωροῦνται κατ' ἐκτίμησιν διὰ πραγματογνωμῶν εἰς ἐκείνους τὸν γείτονα ἰδιοκτήτην γῆς, τὸν ὅποιον ὁ ἀρχιτέκτων τῆς πόλεως νομίζει ὅτι ἔχει τὸ δικαίωμα εἰς

πρὸς τοῦτο· ἐὰν ἐπὶ τῶν τεμαχίων τούτων εἴναι ὡκοδομημένα ἔργα, ταῦτα ἐκτιμῶνται χωριστῶς.

Ἄρθ. 14.

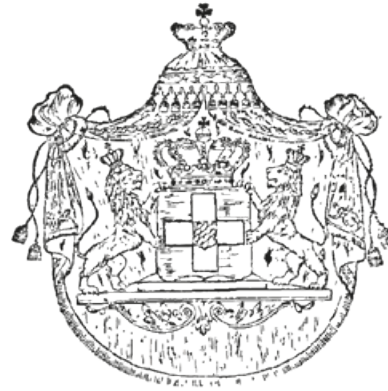
Εἰς τὰς ὁδοὺς τῆς παλαιᾶς πόλεως, ἑξαίρουμένων ἐκείνων τῶν ὁδῶν, αἱ ὁποῖαι ἀναφέρονται εἰς τὸ ἄρθ. 3 δὲν ἔχει τὴν ἀδελφὴν πλῆριν κανεῖς νὰ οἰκοδομηθῇ, ὅστις δὲν ἔχει τοῦλάχιστον 100 τετραγωνικὰς πήχεις γῆς.

Ἄρθ. 15.

Εἰς τὰς πρωτέρας ὁδοὺς τῆς παλαιᾶς πόλεως καὶ εἰς ὅλας τὰς ὁδοὺς τῆς νέας πόλεως τὸ πρόσωπον μιᾶς οἰκίας δὲν συγχωρεῖται νὰ ᾖ ὀλιγώτερον ἀπὸ 8 πήχεις τὸ μήκος, τὸ δὲ βάθος τῆς οἰκίας πρέπει νὰ ᾖ καὶ τοῦλάχιστον 10 πήχεις.

Ἄρθ. 16.

Εἰς τὴν μεταρρυθμίσει τῶν εἰς τὸ ἄρθ. 5 σημειωθέντων συνόρων δὲν γίνεται ὡς ἐκ τῆς θέσεως τῶν παραχωρηθέντων ἢ ληφθέντων τεμαχίων γῆς οὐδὲν ἄλλο δια-



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ REGIERUNGS-BLATT DES KOENIGREICHS GRIECHENLAND.

ΑΡΙΘ. 19. 1836 ΑΘΗΝΑΙΣ, 15 Μαΐου. Α. 19. ΑΘΗΝ, 27. Μαί.

ΣΥΝΟΨΙΣ ΤΩΝ ΕΜΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.

Διάταγμα περὶ ὑγιεινῆς οἰκοδομῆς πόλεων καὶ κωμῶν.

Ο Θ Ω Ν
ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.

Κατὰ πρότασιν τῆς ἡμετέρας ἐπὶ τῶν ἑσπερ. Γραμματείας, διευθετήσας τὰ ἀκόλουθα περὶ τῆς τοποθεσίας τῶν πόλεων καὶ κωμῶν καθ' ὅσον αὐτὴ ἀφορᾷ τὴν ἐπιμελουμένην τῆς δημοτικῆς υγιείας ἀστυνομίαν.

Ἄρθ. 1.

Πόλεις καὶ κῶμαι πρέπει νὰ ἀνεγείωνται μόνον εἰς τόπους, ὅπου εὐρίσκονται τὰ πρὸς τὸ ζῆν ἀναγκαῖα καὶ ἤδη ὑπάρχει συστημένη ἢ μετὰ τῶν περὶ συγκοινωνίας ἢ δύναται τοῦλάχιστον νὰ κατορθωθῇ διὰ μετρίου δαπάνης. Ἐν τούτοις συναγεται ὅτι καθόσον συγχωροῦσιν αἱ περιστάσεις συμφέρει νὰ μὴ οἰκοδομῶνται πόλεις καὶ κῶμαι εἰς γῆν ἀπρόσδοτον καὶ ἀκαρπύαν.

Ἄρθ. 2.

Μόνον ὅπου ἐπικρατεῖ ὑγιὲς ἀὴρ συγχωρεῖται νὰ κτίζωνται πόλεις καὶ κῶμαι, οὐδὲν δὲ πλησίον τομμάτων ἢ ἀπλῶς εἰς τόπους νοσώδεις καὶ κινδυνεύοντας ἀπὸ πλημμυρας, ἡφαιστειῶν, ἐκρήξεως κλπ., ἔκτος ἂν φαίνεται δύνασθαι νὰ ἀπομακρυνθῶσι τὰ τοιαῦτα κατὰ δι' ἐπιτηδείων τρόπων ἢ νὰ κατασταθῶσι τοῦλάχιστον ἀβλαβή.

Ἄρθ. 3.

Πόλεις καὶ κῶμαι ἐκεῖ ἐπιτρέπεται νὰ γίνωνται ὅπου ἢ ἤδη ὑπάρχει, ἢ δύναται νὰ ἐκκοινομηθῇ ἄλλοθεν ποτίμου καὶ ὑγιεινοῦ ὕδατος ἰκανὴ ποσότης· τὴν δὲ ποσότητα ταύτην ἐξετάζει προηγουμένως ἐμπειρὸς καὶ εὐδύμων τοῦ πράγματος ἄνθρωπος. Τὸ ποτίζον καὶ πηγάζον ὕδωρ προκρίνεται παρὰ τὰ λοιπὰ ταῦτα· τὰ φεῖα δὲ καὶ αἱ δεξαμεναὶ (κυστέραι) πρέπει νὰ ἀνοίγωνται καὶ κατασκευάζωνται εἰς ἀρμόδιον καὶ ἀντιστοίχον τόπον.

Ἄρθ. 4.

Ἡ θέσις τῶν ἀνεγερθησομένων πόλεων καὶ κωμῶν πρέπει νὰ ἐλέγχεται τοιαύτη, ὥστε νὰ μὴ ἐνοχλῶνται οὔτε ἀπὸ τὴν πολλὴν ψυχρίαν καὶ θερμὴν, οὔτε ἀπὸ δριμύς καὶ νοσηροῦς ἀνέμους. Συμβάλλει δὲ μέγιστα πρὸς ἐπι-

INHALTS - ANZEIGE.

Verordnung, Gesundheit gemäss, Erbauung von Städten und Dörfern betr.

OTTO

VON GOTTES GNADEN

KOENIG VON GRIECHENLAND.

Wir haben auf Antrag Unseres Staatsministeriums des Innern in Bezug auf die Anlage von Städten und Ortschaften aus Rücksicht der Gesundheits-Polizei zu verordnen beschlossen und verordnet, was folgt:

Art. 1.

Städte und Dörfer sollen nur an Plätzen errichtet werden, wo die nöthigen Nahrungsquellen sich finden, und für die erforderliche Communication mit der Umgegend gesorgt ist, oder doch mittelst verhältnissmässigem Kraftaufwande leicht gesorgt werden kann; zu vermeiden ist daher möglichst die Anlage auf unfruchtbarem, unzugänglichem Boden.

Art. 2.

Städte und Dörfer sollen nur da, wo eine gesunde Luft herrscht, errichtet werden, also nicht in der Nähe von Sümpfen oder in sonst ungesunden oder gefährlichen Einflüssen (z. B. Ueberschwemmungen, vulkanischen Ausbrüchen etc.) ausgesetzten Gegenden, in soferne diese schädlichen Einflüsse durch zweckdienliche Mittel nicht leicht entfernt oder unschädlich gemacht werden können.

Art. 3.

Städte und Dörfer sollen nur da errichtet werden, wo eine hinreichende Menge unschädlichen Trinkwassers vorhanden ist, oder herbeigeschafft werden kann.

Die Qualität des Trinkwassers ist daher voraus immer durch Sachverständige zu untersuchen; vorzuziehen ist Quell und Flusswasser; bei Brunnen- oder Zisternenwasser ist darauf zu sehen, dass es auf gesundem Boden gewonnen wird.

Art. 4.

Die Lage neu zu errichtender Städte und Dörfer ist so zu wählen, dass dieselben dadurch sowohl vor der zu heftigen Kälte als Hitze, so wie auch vor scharfen oder ungesunden Winden geschützt sind. Dasselbe wird am besten durch eine entsprechende Lage



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.

ΑΡΙΘ. 20. 1836 ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ, 15 Μαΐου.

ΣΥΝΟΨΙΣ ΤΩΝ ΕΜΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.

Διατάγματα. 1) περί τῶν ἀπαιτήσεων τῶν νεοφύτων ὡς πρὸς τὰ ἰδιόκτητα αὐτῶν κτήματα, τὰ δεκαπέντε ὑπὸ τοῦ δημοσίου. — 2) περὶ τῆς ἐκτελέσεως τοῦ σχεδίου τῆς πόλεως Ἀθηνῶν. — Περί ἐνάλιας τῶν. — Διορισμοί.

ΔΙΑΤΑΓΜΑ

Περὶ τῶν ἀπαιτήσεων τῶν νεοφύτων ὡς πρὸς τὰ ἰδιόκτητα αὐτῶν κτήματα, τὰ δεκαπέντε ὑπὸ τοῦ δημοσίου.

Ο Θ Ω Ν

ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.

Ἐπὶ ταῖς κοινὰς προτάσεις τῆς ἡμετέρας ἐπὶ τῶν ἑσπερ. Γραμματείας, ἀφορᾷ τῆς κατω περιλήψεως ἐγκρίνομεν, λαβόντες ὑπ' ὄψιν τὰς προτάσεις τῆς δημοτικῆς διοικήσεως Ἀθηνῶν, ὡς προσήκουσιν εἰς τὸ διάταγμα τῶν 9 (21) Ἀπριλίου τ. ε. περὶ ἐκτελέσεως τοῦ σχεδίου τῆς πόλεως Ἀθηνῶν, τὰ ἐφεξῆς πρόσθετα ἀρθρα.

Ἄρθ. 1.

Ἡ δι' ἀποφάσεως τῆς βουλῆς καὶ ψηφίσματος ἀπὸ 18 (30) Σεπτεμβρ. καὶ 23 Σεπτεμβρ. (5 Οκτωβρ.) 1830 μετὰ τὴν πρὸς τὴν πόλιν τῶν κτημάτων. Τὸ δικαίωμα τοῦ κυβερνήτου Καποδίστρια ἐγκριθεῖσα εἰς τὴν νεοφύτω κτήματα τῆς ἀποζημιώσεως ἢ καὶ μόνον εἰς τὴν τοῦ ἀποζημιώσεως διὰ τὰ βήθηνα ἰδιόκτητα αὐτῶν κτη-

ματα, ἐπικυρῶνται καὶ διὰ τοῦ παρόντος, ὡς ἔγινε τοῦτο προσωρινῶς καὶ διὰ τοῦ ἀπὸ 18 (30) Νοεμβρίου 1833 διαταγματος.

Ἄρθ. 2.

Ἐκαστος νεοφύτης (βαπτισμένος ὀθωμανὴς) καὶ ἐκάστη οἰκογένεια νεοφύτου (καταγομένη ἀπὸ νεοφύτου ἢ ἀπὸ ὀθωμανῶν), ὅς ὦσιν πρόσωπον καὶ αἱ συγγενεῖς, καὶ εἰς ὅποιαν οἰκονομικῶς περιπτώσει καὶ ἂν εὐρίσκονται ἑαυτὸν πρόσωπον, θέλει ἐπομένως εἶναι δικαίωμα διὰ τὰ ἰδιόκτητα κτήματα (τὰ ἀκίνητα) ὅσα ἀνέχων εἰς αὐτὴν ἐντὸς τῆς Ἑλλάδος πρὶν τῆς δημόσεως εἰς ἀποζημιώσεως ἐξισουμένην μὴ ἐξίσου καθ' ἑαυτὸν εἰσόδημα 300 ἕως 1000 φονίκων, ἢ 194-970 δραχμῶν, κατὰ τὸ ἀπὸ 30 Ιανουαρ. (11 Φεβρ.) 1835 διατάγμα ἐφ' ἣν κίνησιν, σελ. 51). Ἄν τὰ δημευθέντα κτήματα δὲν εἰδῶν 210 φον. ἢ 194 δραχμ. ἐτήσιως, ἢ ἀποζημιωθῇ, θέλει προσμετρηθῆναι πρὸς τὴν ποσότητα τοῦ κτηματος. Τὸ δικαίωμα τοῦ κυβερνήτου Καποδίστρια ἐγκριθεῖσα εἰς τὴν νεοφύτω κτήματα τῆς ἀποζημιώσεως ἢ καὶ μόνον εἰς τὴν τοῦ ἀποζημιώσεως διὰ τὰ βήθηνα ἰδιόκτητα αὐτῶν κτη-

2.3. Μικρασιατική καταστροφή

Το 1922 ξεκινά η βίαιη εκδίωξη του Ελληνικού πληθυσμού από τα παράλια της Μικράς Ασίας, με την απόφαση όμως υποχρεωτικής ανταλλαγής πληθυσμών ανάμεσα σε Ελλάδα και Τουρκία να υπογράφεται το 1923 με την συνθήκη της Λωζάνης²⁰ (30 Ιανουαρίου 1923). Από την συνθήκη εξαιρέθηκαν οι Έλληνες της Κωνσταντινούπολης, χάρη στον πλούτο τους για τον οποίο το τουρκικό κράτος αδυνατούσε να δώσει αποζημίωση, καθώς και οι μουσουλμάνοι της Δυτικής Θράκης.

Η μαζική άφιξη των προσφύγων στην Ελλάδα δημιούργησε σχεδόν ανυπέρβλητες δυσκολίες για το ελληνικό κράτος. Περίπου 1.200.000 Έλληνες της Μικράς Ασίας και της Ανατολικής Θράκης ήρθαν στην Ελλάδα μετά την καταστροφή, η οποία Ελλάδα τότε αριθμούσε στο σύνολό της 5.000.000 κατοίκους, ενώ έφυγαν από τη Ελλάδα μόνο 500.000 Τούρκοι. Αργότερα ακολούθησαν περίπου 250.000 ακόμη πρόσφυγες μέχρι το 1924, στο πλαίσιο της εφαρμογής των όρων της σύμβασης που αφορούσαν την ανταλλαγή πληθυσμών. Στο διάστημα 1920 έως 1928 ο πληθυσμός της Αθήνας αυξήθηκε σχεδόν στο διπλάσιο με τον αριθμό των κατοίκων να φτάνει από τους 453.042 στους 802.000. Η αύξηση αυτή συνεχίστηκε κατακόρυφα, κυρίως λόγω της εγχώριας μεταβολής του πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές, με αποτέλεσμα ο πληθυσμός της Αθήνας να ανέρχεται, το 1940, στους 1.124.109 κατοίκους.²¹

Τους πρώτους μήνες μετά από τον μαζικό ξεριζωμό οι πρόσφυγες προσπάθησαν να εγκατασταθούν όπου μπορούσαν είτε σε κομμάτια ιδιόκτητης γης, είτε σε βαγόνια σιδηροδρόμων, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε εκκλησίες, ακόμα και σε θεωρεία του Δημοτικού Θεάτρου της Αθήνας. Έχοντας να αντιμετωπίσει μια χαοτική κατάσταση, το ελληνικό κράτος δημιούργησε το Ταμείο Περίθαλψης Προσφύγων (ΤΠΠ) το Νοέμβριο του 1922. Γύρω από ΤΠΠ σχηματίστηκαν παράγκες, παραπήγματα, σκηνές και πάγκοι οι οποίοι εξαπλώνονταν μέχρι και την αρχαία αγορά. Ο πρώτος συνοικισμός που συστάθηκε μετά την Μικρασιατική καταστροφή από το ΤΠΠ ήταν αυτός του Βύρωνα. Η δημιουργία του ξεκίνησε το φθινόπωρο του 1922, λίγο μετά την άφιξη των προσφύγων, αφού δεσμεύτηκαν περίπου 100 στρέμματα σε μία περιοχή του Παγκρατίου, και η αρχική του ονομασία ήταν «Προσφυγικός Συνοικισμός Παγκρατίου». Στη συνέχεια το 1924 μετονομάστηκε σε Βύρωνα, προς τιμήν του Άγγλου φιλέλληνα λόρδου Βύρωνα, με αφορμή την επέτειο των 100 χρόνων από τον θάνατό του.²²



Γυναίκες από τον προσφυγικό καταυλισμό που στήθηκε μπροστά στο Θησείο (Ναός του Ηφαίστου). Αθήνα, 1922
© Αρχείο Αμερικανικού Ερυθρού Σταυρού, Library of Congress

²⁰ Η Συνθήκη της Λωζάνης ήταν συνθήκη ειρήνης που έθεσε τα όρια της σύγχρονης Τουρκίας. Υπογράφηκε στη Λωζάνη της Ελβετίας στις 24 Ιουλίου 1923 από την Ελλάδα, την Τουρκία και τις άλλες χώρες που πολέμησαν στον Πρώτο Παγκόσμιο Πόλεμο και τη Μικρασιατική εκστρατεία (1919-1922) και συμμετείχαν στη Συνθήκη των Σεβρών, συμπεριλαμβανομένης και της ΕΣΣΔ που δεν συμμετείχε στην προηγούμενη συνθήκη. Στο κείμενο της Συνθήκης συμπεριλαμβάνεται και η Σύμβαση της Λωζάνης που αποτελεί συντομότερο κείμενο και υπογράφηκε νωρίτερα, στις 30 Ιανουαρίου 1923. Το κείμενο της Συνθήκης ουσιαστικά αντικατέστησε δύο άλλα κείμενα: Την συνθήκη των Σεβρών του 1920, η οποία είχε μεν υπογραφεί από τους Οθωμανούς, αλλά δεν έγινε δεκτή από το καθεστώς του Κεμάλ. Και την ανακωχή των Μουδανιών (Οκτώβριος 1922), ένα προσωρινό κείμενο για την κατάπαυση του πυρός, ουσιαστικά το τέλος της Μικρασιατικής εκστρατείας.

²¹ Stephen P. Ladas, «The Exchange Of Minorities Bulgaria, Greece And Turkey.», New York, The MacMillan Company, 1932, σελ. 580

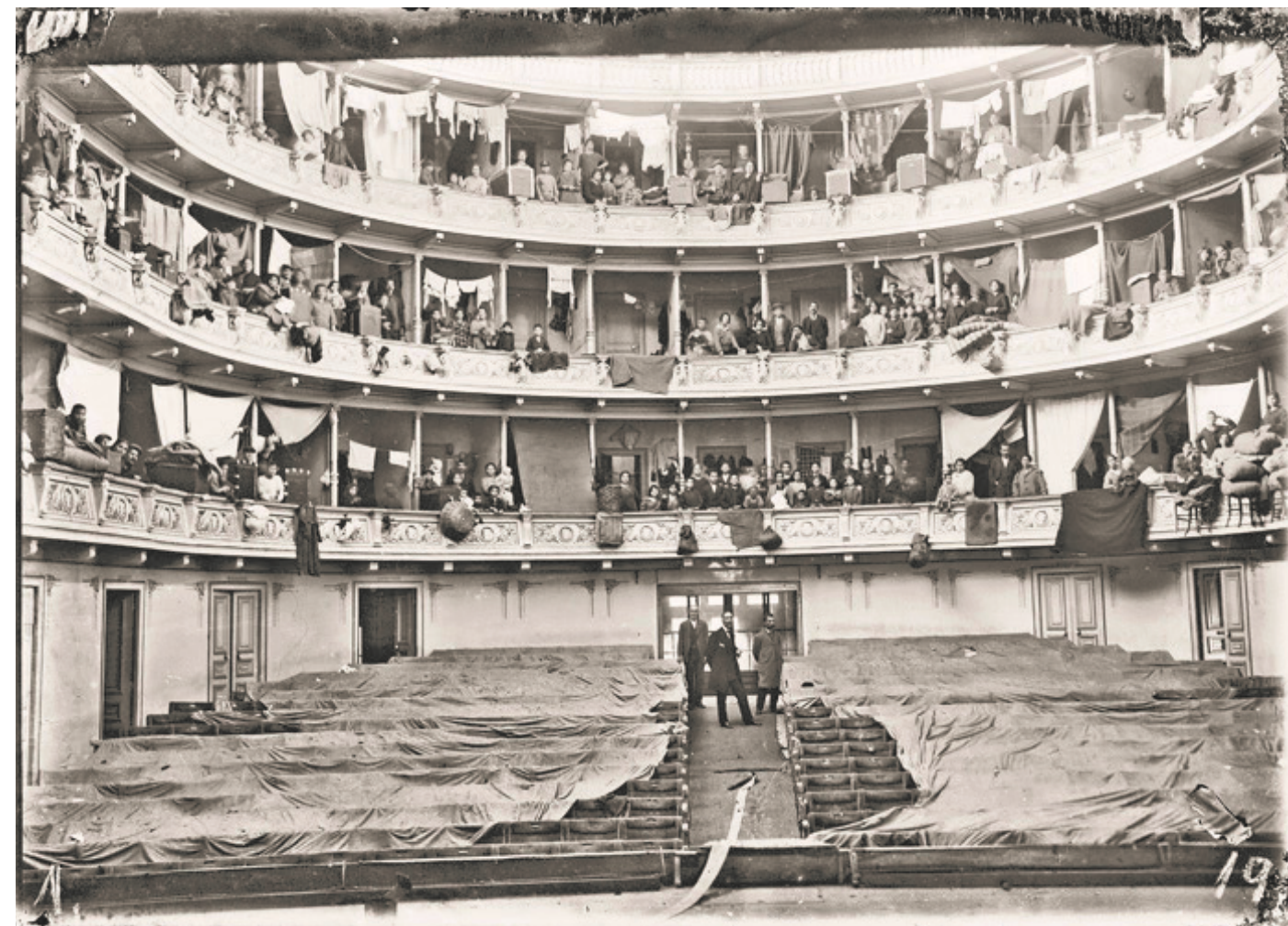
²² National Geographic, «Οι Μεγάλες ανασυγκροτήσεις 1900 1930 1950. Η ανάκαμψη της Ελλάδας μετά τις οικονομικές θύελλές του



Σύντομα αποδεικνύεται ότι το έργο της προσωρινής στέγασης που είχε αναλάβει το ΤΠΠ ξεπερνούσε τις δυνατότητες των μηχανισμών του ελληνικού κράτους και η συνέργεια με διεθνείς οργανισμούς, όπως η Κοινωνία των Εθνών, μέσω δανεισμών ή χορηγιών, αποτελούσε μονόδρομο. Τον επόμενο χρόνο, τον Νοέμβριο του 1923, δημιουργείται στην Θεσσαλονίκη η Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (ΕΑΠ), η οποία λειτουργούσε υπό την εποπτεία της Κοινωνίας των Εθνών, και το ΤΠΠ διαλύεται το 1925. Σύμφωνα με τον νέο ισολογισμό που έγινε στις αρχές του 1924, στον οποίο περιλαμβάνονταν και οι υπόλοιποι Έλληνες που αναμένονταν ακόμη να φτάσουν στην Ελλάδα ως πρόσφυγες από τα παράλια της Μικράς Ασίας, η Επιτροπή (ΕΑΠ) είχε υπό την αιγίδα της 1.136.000 πρόσφυγες και όχι απλά για προσωρινή περίθαλψη. Η ΕΑΠ ήταν υπεύθυνη για την αποκατάσταση αυτών των ανθρώπων και για την ενσωμάτωση και απορρόφησή τους στον οικονομικό ιστό της Ελλάδας. Τα τρία πέμπτα του συνόλου των προσφύγων ήταν γεωργοί, με αποτέλεσμα η Επιτροπή να δεσμεύσει γη στην Μακεδονία και την Δυτική Θράκη, η οποία είχε περάσει στην κυριότητα του ελληνικού κράτους, συνολικής έκτασης 5.000.000 στρεμμάτων, με σκοπό τον εποικισμό των προσφύγων.

Στην Αθήνα η ΕΑΠ δημιούργησε 12 κύριους και 34 μικρότερους προσφυγικούς οικισμούς οι οποίοι απείχαν από το κέντρο της Αθήνας από 1 έως 4 χλμ. Οι πρώτοι από αυτούς ήταν οι οικισμοί της Νέας Ιωνίας, της Νέας Κοκκινιάς, του Βύρωνα και της Καισαριανής. Στη Νέα Ιωνία χτίστηκαν 3.864 νέες κατοικίες, στην Καισαριανή 1.998, και στον Βύρωνα 1.764. Στην Νέα Κοκκινιά (Νίκαια) όπου προϋπήρχε προσφυγική εγκατάσταση προστέθηκαν 5.584 νέες κατοικίες. Επίσης μόνιμες προσφυγικές κατοικίες χτίστηκαν στην Καλλιθέα και το Παγκράτι, ενώ σε άλλες περιοχές όπως η Νέα Σμύρνη δεν χτίστηκαν από το κράτος μόνιμες κατοικίες αλλά εφαρμόστηκε η αυτοστέγαση ύστερα από παροχή γης. Στην άλλη μεγαλούπολη της Ελλάδας, την Θεσσαλονίκη, δημιουργούνται οι αυθαίρετοι οικισμοί Άνω Τούμπα, Πολίχνη, Σταυρούπολη και Εύοσμος.²³

Παρά την προσπάθεια της ΕΑΠ, χιλιάδες πρόσφυγες δεν συμπεριλήφθηκαν στους νέους οικισμούς και κατέφυγαν στα προάστια των αστικών κέντρων και των νέων προσφυγικών οικισμών. Μέσα σε αυτή την κατάσταση και κυρίως λόγω της άμεσης ανάγκης για στέγαση οι παράνομες καταλήψεις οικημάτων από πρόσφυγες, καθώς και η άτυπη αυτοστέγαση ήταν ένα συχνό φαινόμενο. Η στέγαση στα κτιριακά συγκροτήματα που έχτιζε η ΕΑΠ είχε ως προϋπόθεση την αγορά ή την ενοικίαση του κτίσματος προκειμένου να συγκεντρωθούν τα απαιτούμενα ποσά για την αποπληρωμή του διεθνούς δανείου που έλαβε η Ελλάδα για την αποκατάσταση των προσφύγων. Τα οικήματα όμως συνήθως δεν επαρκούσαν για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών όλων των προσφύγων, αφού όλα ακολουθούσαν το πρότυπο με βάση τα δύο δωμάτια ανά οικογένεια. Σε απόσπασμα του βιβλίου, **«Η αποστολή μου στην Αθήνα. 1922 το έπος της εγκατάστασης»**, του Henry Morgenthau, ο οποίος διετέλεσε πρέσβης των Η.Π.Α. στην Οθωμανική Αυτοκρατορία και αργότερα πρόεδρος της Επιτροπής Αποκατάστασης Προσφύγων (ΕΑΠ), υπάρχει η εξής περιγραφή για έναν αυτοσχέδιο συνοικισμό προσφύγων στην Θεσσαλονίκη.



Εξώφυλλο LiFO, τ. 498, 01/12/2016

«...Οι πιο ευρηματικοί απ' αυτούς τους πρόσφυγες πήραν τους άδειους τενεκέδες, τους έκοψαν στις άκρες ώστε να μπορούν να ισιωθούν και να μετατραπούν σε λαμαρίνες και τους χρησιμοποίησαν για να φτιάξουν τοίχους γύρω από ξύλινους σκελετούς που κατασκεύασαν από κιβώτια, κλαδιά και οτιδήποτε άλλο είδος ξύλου μπόρεσαν να βρουν. Μ' αυτό τον τρόπο ένα ολόκληρο χωριό, αποτελούμενο από μικροσκοπικά τενεκεδόσπιτα ξεπήδησε στα προάστια της Θεσσαλονίκης, προσφέροντας μια πρωτόγονη στέγη σε τετρακόσιες οικογένειες δηλαδή, σε πάνω από δυο χιλιάδες άτομα. [...] Όταν έφτασαν οι πρόσφυγες, το 1922, αυτά τα κτίσματα πρόσφεραν ένα καλύτερο από το τίποτα κατάλυμα και κατακλύστηκαν αμέσως από πρόσφυγες μέχρι που δημιουργήθηκε το αδιαχώρητο. Ακόμα και μέχρι σήμερα, επτά χρόνια αργότερα, στάθηκε αδύνατο να μεταφερθούν αλλού αυτοί οι άνθρωποι ή να βελτιωθούν οι συνθήκες διαβίωσής τους. Η κατάστασή τους είναι πραγματικά φρικτή.

Στα μεγαλύτερα κτίσματα αμέτρητες οικογένειες είναι συνωστισμένες σ' ένα δωμάτιο που μοιάζει με στάβλο. Κάθε οικογένεια καταλαμβάνει χώρο περίπου δώδεκα τετραγωνικών ποδιών. Το μοναδικό κρεβάτι τους είναι το δάπεδο. Οι τυχερές οικογένειες που έχουν κουβέρτες τις στρώνουν κατευθείαν πάνω στα γυμνά σανίδια. Στις μισές περιπτώσεις δεν υπάρχουν κουβέρτες παρά μόνο ένας σωρός κουρελιών. Όπου έχουν μπορέσει, οι γυναίκες έχουν απλώσει τσουβάλια πάνω σε σύρματα για να φτιάξουν κάποιο είδος παραβάν και να διαφυλάξουν κάποια επίφαση ιδιωτικής ζωής. Το ποσοστό των αντρών ανάμεσα σ' αυτές τις οικογένειες είναι πολύ μικρό. Αποτελούνται κυρίως από γυναίκες και παιδιά. Σχεδόν σε κάθε οικογένεια ένα ή δύο άτομα είναι άρρωστα. Η ελονοσία είναι ενδημική στην περιοχή και αποτελεί τη συχνότερα ασθένεια με τη φυμωσίωση ν' ακολουθεί σε ελάχιστη απόσταση.»

Henry Morgenthau, «Η αποστολή μου στην Αθήνα. 1922 το έπος της εγκατάστασης»

20ου αιώνα.», The National Geographic Society, 2010

23 Γκιζέλη Β., «Κοινωνικοί Μετασχηματισμοί και προέλευση της Κοινωνικής Κατοικίας στην Ελλάδα 1920-1930.», Αθήνα, 1984

«...Οι πιο ευρηματικοί απ’ αυτούς τους πρόσφυγες πήραν τους άδειους τενεκέδες, τους έκοψαν στις άκρες ώστε να μπορούν να ισιωθούν και να μετατραπούν σε λαμαρίνες και τους χρησιμοποίησαν για να φτιάξουν τοίχους γύρω από ξύλινους σκελετούς που κατασκεύασαν από κιβώτια, κλαδιά και οτιδήποτε άλλο είδος ξύλου μπόρεσαν να βρουν. Μ’ αυτό τον τρόπο ένα ολόκληρο χωριό, αποτελούμενο από μικροσκοπικά τενεκεδόσπιτα ξεπήδησε στα προάστια της Θεσσαλονίκης, προσφέροντας μια πρωτόγονη στέγη σε τετρακόσιες οικογένειες δηλαδή, σε πάνω από δυο χιλιάδες άτομα. [...] Όταν έφτασαν οι πρόσφυγες, το 1922, αυτά τα κτίσματα πρόσφεραν ένα καλύτερο από το τίποτα κατάλυμα και κατακλύστηκαν αμέσως από πρόσφυγες μέχρι που δημιουργήθηκε το αδιαχώρητο. Ακόμα και μέχρι σήμερα, επτά χρόνια αργότερα, στάθηκε αδύνατο να μεταφερθούν αλλού αυτοί οι άνθρωποι ή να βελτιωθούν οι συνθήκες διαβίωσής τους. Η κατάστασή τους είναι πραγματικά φρικτή. Στα μεγαλύτερα κτίσματα αμέτρητες οικογένειες είναι συνωστισμένες σ’ ένα δωμάτιο που μοιάζει με στάβλο. Κάθε οικογένεια καταλαμβάνει χώρο περίπου δώδεκα τετραγωνικών ποδιών. Το μοναδικό κρεβάτι τους είναι το δάπεδο. Οι τυχερές οικογένειες που έχουν κουβέρτες τις στρώνουν κατευθείαν πάνω στα γυμνά σανίδια. Στις μισές περιπτώσεις δεν υπάρχουν κουβέρτες παρά μόνο ένας σωρός κουρελιών. Όπου έχουν μπορέσει, οι γυναίκες έχουν απλώσει τσουβάλια πάνω σε σύρματα για να φτιάξουν κάποιο είδος παραβάν και να διαφυλάξουν κάποια επίφαση ιδιωτικής ζωής. Το ποσοστό των αντρών ανάμεσα σ’ αυτές τις οικογένειες είναι πολύ μικρό. Αποτελούνται κυρίως από γυναίκες και παιδιά. Σχεδόν σε κάθε οικογένεια ένα ή δύο άτομα είναι άρρωστα. Η ελονοσία είναι ενδημική στην περιοχή και αποτελεί τη συχνότερα ασθένεια με τη φυματίωση ν’ ακολουθεί σε ελάχιστη απόσταση.»²⁴

Όσο λοιπόν ο αριθμός των οικημάτων δεν επαρκούσε για την στέγαση όλων, ή πολλοί δεν είχαν τα απαραίτητα χρήματα για ενοικίαση ή αγορά κάποιου ακινήτου, ξεσπούσαν συχνά αντιδράσεις και καταλήψεις από ομάδες προσφύγων. Το αποτέλεσμα αυτής της κατάστασης ήταν η δημιουργία μιας ραγδαίας αστικής επέκτασης που θα άλλαζε την πολεοδομία της Ελλάδας στο σύνολο της γεμίζοντας με αυθαίρετα την σχεδόν ακατοίκητη περιοχή γύρω από τα κέντρα των πόλεων. Στο διάστημα 1920-28 ο πληθυσμός του κέντρου της Αθήνας αυξήθηκε μόνο κατά 33% ενώ στα προάστια ο αριθμός των κατοίκων τριπλασιάστηκε.²⁵

Γαιοκτήμονες οικοπεδοποιούσαν, και στην συνέχεια πουλούσαν σε τμήματα, κομμάτια γης στις εκτός σχεδίου πόλης περιοχές, χωρίς κάποια μελέτη ή ύπαρξη σχεδίου. Μετά την πώληση και την ανοικοδόμηση των οικοπέδων αυτών οι νέοι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων πίεζαν την πολιτεία για την νομιμοποίηση τους, γεγονός που συνέβαινε συνεχώς κυρίως λόγω των έντονων πολιτικών πιέσεων και των εκλογικών σκοπιμοτήτων που θα εξυπηρετούσε η νομιμοποίηση το εκάστοτε πολιτικό κόμμα. Το 1927 το 71% των προσφύγων στα αστικά κέντρα κατοικούσε σε αυθαίρετους οικισμούς και μόνο το 29% σε ιδιόκτητες νόμιμες κατοικίες. Στην Αθήνα η οικιστική διασπορά εξαπλώθηκε μέχρι του πρόποδες του Υμηττού και του Αιγάλεω, και το σχέδιο πόλης επεκτάθηκε από 3.264 εκτάρια (1920) σε 11.600 (1940).²⁶

Το σχέδιο της ΕΑΠ να στρέψει το μεγαλύτερο μέρος του προσφυγικού πληθυσμού προς την επαρχία απέτυχε με τον αριθμό τους να φτάνει το 27,68% του αστικού πληθυσμού, ενώ αποτελούσαν μόνο το 12,47% του αγροτικού πληθυσμού, μέχρι το 1928. Το ελληνικό κράτος δεν επενέβη με κανένα μέτρο στην ραγδαία αυτή επέκταση της αυθαίρετης δόμησης, αντιθέτως το φαινόμενο μετατράπηκε σε μια «άτυπη» πολιτική που ακολουθήθηκε για την αστική επέκταση και την επίλυση του προβλήματος στέγασης κυρίως των χαμηλόμισθων στρωμάτων της κοινωνίας. Μέσα από την αυθαίρετη δόμηση το κράτος προσπάθησε να λύσει το στεγαστικό πρόβλημα της λαϊκής τάξης μεταβιβάζοντας ουσιαστικά την ευθύνη της πολεοδομικής διαμόρφωσης της πόλης και της ανοικοδόμησης κατοικιών, από το ίδιο το κράτος στους πολίτες. Συγκεκριμένα με τον νόμο του 1927 επιτρέπεται πλέον και νόμιμα στους πρόσφυγες να χτίζουν εκτός του σχεδίου πόλεως και ανεξάρτητα από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.²⁷ Το γεγονός αυτό καταγράφεται και σε ένα απόσπασμα από το βιβλίο του Henry Morgenthau, «**Η αποστολή μου στην Αθήνα. 1922 το έπος της εγκατάστασης**», και συγκεκριμένα αναφέρει:

«...Σε όλα τα ζητήματα που έχουν σχέση με τη ζωή των μαζών, οι ανεξέλεγκτοι παράγοντες είναι αυτοί που ασκούν την πιο αποφασιστική επίδραση στο μέλλον τους. Στη διάρκεια τριών τουλάχιστον χρόνων, οι αστοί πρόσφυγες μετακινούνταν συνεχώς ωθούμενοι από κάποιο παράξενο ένστικτο. Υπάρχουν πολύ λίγες αστικές οικογένειες που δεν φτερούγισαν ξανά και ξανά από τη μια μεγάλη πόλη στην άλλη για να δουν με τα ίδια τους τα μάτια τις προοπτικές που πρόσφερε το κάθε μέρος που επισκέπτονταν. Οι συμβουλές συγγενών που βρίσκονταν μακριά και η μεταξύ τους αλληλογραφία υπέθαλπαν αυτές τις μετακινήσεις και τη διατήρηση του πληθυσμού σε μια κατάσταση αναθρασμού παρά τα όσα έκαναν οι αρχές για να παρεμποδίσουν και να απαγορεύσουν αυτές τις αλλαγές κατοικίας που παρεμπόδιζαν το έργο τους.

Σιγά σιγά οι οικογένειες των προσφύγων τακτοποιήθηκαν με τρόπο ώστε η καθημία τους έχει πλέον εγκατασταθεί στην τοποθεσία που θεωρεί πιο κατάλληλη.

Η σχετική διαδικασία ολοκληρώθηκε και αυτό που ούτε το κράτος ούτε οποιαδήποτε άλλη αρχή μπόρεσε να πραγματοποιήσει κατά την εποχή της άφιξης των προσφύγων στην Ελλάδα, δηλαδή την επιλογή για κάθε κατηγορία προσφύγων του τόπου όπου ήταν πιθανότερο να εγκατασταθούν χωρίς δυσκολία, επιτεύχθηκε από τους ίδιους τους πρόσφυγες.»

24 Henry Morgenthau, «Η αποστολή μου στην Αθήνα. 1922 το έπος της εγκατάστασης», εκδόσεις: Τροχαλία, Ιανουάριος, 1994

25 Εφ. Καθημερινή. Άρθρο σχετικά με τη βίαιη έξωση προσφύγων από τον συνοικισμό Βύρωνα, 1925

26 Λίλα Λεοντίδου, «Πόλεις της σιωπής: εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940.», Αθήνα, 1989

27 Μαρία Ελευθερία Τριχάκη, «Έκθεση αυτοψίας αυθαίρετης κατασκευής και επιβολής προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου.», Αθήνα, 2019



Λεωφόρος Αλεξάνδρας, LIFE. Η ιστορία των πρόσφυγικών συνοικισμών της Αθήνας, 16/12/2016

Ο νόμος αυτός έθεσε τις πρώτες βάσεις για τον σχεδιασμό των πόλεων και την εφαρμογή των σχεδίων αλλά και για την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας για την ανοικοδόμηση κτιρίων. Μετά το 1923 δημιουργούνται βάσει νόμου οι περιοχές εντός σχεδίου πόλεως, οι περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, και οι οικισμοί που υπήρχαν πριν το 1923, δηλαδή οι οικισμοί που χτίστηκαν χωρίς πολεοδομικό σχέδιο τα προηγούμενα χρόνια. Το 1926 δημοσιεύεται το διάταγμα **«Περί αυθαίρετων κατασκευών και διώξεως παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών»**²⁹ με το οποίο η Πολιτεία νομιμοποιούσε οποιοδήποτε κτίσμα, αρκεί να μην είχε γίνει αντιληπτό από τις αστυνομικές αρχές.³⁰

29 ΦΕΚ 101/Α/1926, 20/03/1926.

30 Τουλούπη Φλώρα, Μαρούγκας Ανδρέας, «Πρόσφυγικοί Οικισμοί στον ευρύτερο χώρο της Αττικής Γης», 2010

Μέσα σε αυτήν την περίοδο κρίσης το κράτος υποχρεώθηκε να βρει λύση όχι μόνο στο στεγαστικό ζήτημα που είχε προκύψει αλλά και στην μορφή που έπαιρνε η πόλη λόγω της αυθαιρεσίας. Η πρώτη προσπάθεια αντιμετώπισης και περιορισμού της ραγδαίας και ανεξέλεγκτης εξάπλωσης του ολοένα και περισσότερο αυξανόμενου πληθυσμού κυρίως στα αστικά κέντρα, συνέβη τον Αύγουστο του 1923 με την δημοσίευση του Νομοθετικού Διατάγματος **«Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδόμησης αυτών»**²⁸ (ΦΕΚ 228/Α/1923).



Άποψη του συγκροτήματος διαμερισμάτων που οικοδομήθηκε για τη στέγαση των προσφύγων στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας. Αθήνα, 1936 © Αρχείο ΕΡΤ/Συλλογή Π. Πουλίδη

2.4 Μεταπολεμική Περίοδος

Αν και η αυθαίρετη δόμηση εντοπίζεται αρκετά χρόνια πριν τη δεκαετία του 1940 και αποτελεί ένα έντονο κοινωνικό και οικιστικό πρόβλημα σχεδόν από τις αρχές του περασμένου αιώνα, η περίοδος της «πρώτης γενιάς αυθαιρέτων» ξεκινά από το 1945.³¹ Σύμφωνα με τα αίτια δημιουργίας τους και την ιστορική τους εξέλιξη, στην Ελλάδα, τα αυθαίρετα χωρίζονται σε δύο περιόδους, στην «πρώτη γενιά αυθαιρέτων» της περιόδου 1945-1965, και στην «δεύτερη γενιά αυθαιρέτων» αντίστοιχα, της περιόδου 1980-σήμερα. Η πρώτη γενιά αυθαιρέτων εμφανίστηκε στην μεταπολεμική Αθήνα και Θεσσαλονίκη, όπου υπολογίζεται ότι κατασκευάστηκαν σχεδόν 380.000 αυθαίρετα κτίρια, και συγκαταλέγονται σε αυτήν αυθαίρετοι οικισμοί που δημιουργήθηκαν στις εκτός σχεδίου περιοχές λόγω της άμεσης ανάγκης για στέγαση του πληθυσμού που συγκεντρώθηκε απότομα στα αστικά κέντρα.

Κατά την διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου προξενήθηκαν αμέτρητες καταστροφές και τραγωδίες στην Ελλάδα και σε όλη την Ευρώπη. Η Ελλάδα αμέσως μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου το 1944, σε αντίθεση με τα υπόλοιπα κράτη της Δυτικής Ευρώπης τα οποία έζησαν τα επόμενα χρόνια αυτό που ονομάστηκε ως "Χρυσή Εποχή"³² λόγω της ανάπτυξης που ακολούθησε, βρέθηκε σε έναν δεύτερο πόλεμο αυτή τη φορά εμφύλιο ο οποίος διήρκεσε τρία χρόνια (1946-1949). Το τέλος του εμφυλίου έφερε την χώρα αντιμέτωπη με σοβαρά πολιτικά και κοινωνικά προβλήματα, που επιβράδυναν την ανασυγκρότησή της. Η οικονομία της χώρας ήταν κατεστραμμένη, υπήρχαν αμέτρητες υλικές καταστροφές σε κτίρια και περιουσίες, το περιβάλλον στον πολιτικό κόσμο ήταν ασταθές, ενώ χιλιάδες άνθρωποι είχαν χάσει τη ζωή τους, με τα αποτελέσματα των δύο πολέμων να είναι ακόμα εμφανή.

Αμέσως μετά το τέλος του εμφυλίου, η ανοικοδόμηση μέχρι το 1950 γινόταν εξαιρετικά αργά και αφορούσε κυρίως επισκευές λόγω των αμέτρητων καταστροφών που συνέβησαν κατά την διάρκεια των δύο πολέμων. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1950 με την αφετηρία της αποκατάστασης του κρατικού μηχανισμού και την εισροή μεγάλων οικονομικών βοθηιών προς την χώρα, κυρίως λόγω της σύσφιξης της σχέσης μεταξύ Ελλάδας και ΗΠΑ, η Ελλάδα μπήκε σε μια περίοδο ανασυγκρότησης και κυρίως εκβιομηχάνισης.³³

Οι μεγάλες καταστροφές που υπέστη η ύπαιθρος κατά την διάρκεια των πολέμων οδήγησαν σε ένα ακόμη μεταναστευτικό κύμα από την επαρχία προς τα αστικά κέντρα σε αναζήτηση δουλειάς και μιας καλύτερης ζωής. Το στεγαστικό ζήτημα των νέων κατοίκων των πόλεων διογκώθηκε με τη μόνη λύση να δίνεται μέσω της ανάπτυξης της ανοικοδόμησης, η οποία ταυτόχρονα με την παροχή εργασίας δημιούργησε και νέες υποδομές για στέγαση.

31 Περιοδικό "ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ", τεύχος 54, Νοέμβριος/Δεκέμβριος 2005

32 Γεώργιος Σαμαράς, «Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα: Προσδιοριστικοί παράγοντες και ιστορική εξέλιξη.», Βόλος, 2008

33 Δημήτρης Δαλάκογλου, «Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα και οι προσπάθειες αντιμετώπισής της.», Αθήνα, 2014



Σύμφωνα με την μελέτη για την οικοδομική αναδιοργάνωση της χώρας, την οποία υπέβαλε στις 12 Ιανουαρίου 1952 στην κυβέρνηση Πλαστήρα ο καθηγητής και πρώην διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος Κυριάκος Βαρβαρέσος, υποστηρίχθηκε η χρηματοδότηση νέων επενδύσεων προς τη βιομηχανία. Ο Κ. Βαρβαρέσος στην έκθεσή του ανέφερε την Ελλάδα ως χώρα φτωχή λόγω του άγονου εδάφους της, το οποίο δεν επέτρεπε περιθώρια ανάπτυξης μεγάλης βιομηχανίας. Υποστήριξε πως η οικονομία της χώρας θα έπρεπε να στραφεί προς την ανάπτυξη της γεωργίας, της βιομηχανίας παραγωγής προϊόντων, και την οικοδομή. Συγκεκριμένα, για την οικοδομή ανέφερε πως η ανάπτυξη της θα αποτελούσε μια λύση στο πρόβλημα της ανεργίας καθώς θα δημιουργούσε πολλές νέες θέσεις απασχόλησης για μεγάλο αριθμό εργαζομένων και σε διάφορα πόστα εφόσον θα έπρεπε να απασχοληθούν αρκετά τεχνικά επαγγέλματα ταυτόχρονα για την ανοικοδόμηση μιας κατασκευής, θα βοηθούσε την εσωτερική οικονομία της χώρας αφού τα υλικά και οι πρώτες ύλες που θα χρησιμοποιούνταν θα ήταν εγχώριας προέλευσης, και θα παρείχε νέες κατοικίες για στέγαση υπόθεση που θα οδηγούσε στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου του λαού.

Ως απότοκο της έκθεσης, η οποία ορίζει ως βασικό τομέα επένδυσης την οικοδομή, από το 1952 και μετά στην Ελλάδα ακολούθησε μια φρενήρης ανοικοδόμηση με το κράτος να θεσπίζει νόμους, ή τροποποιώντας αυτούς που υπήρχαν ήδη, οι οποίοι ουσιαστικά επέτρεπαν την ιδιωτική πρωτοβουλία, νομιμοποιούσαν τις ήδη υπάρχουσες αυθαιρεσίες, και απάλλασσαν από την φορολογία και το ενοικιοστάσιο κατοικίες χρισμένες μετά το 1945 (ψήφισμα της Αναθεωρητικής Βουλής του 1947). Η ανοικοδόμηση αρχικά της Αθήνας και στη συνέχεια των υπόλοιπων πόλεων της Ελλάδας, οι οποίες στηρίχθηκαν στο πρότυπο της Αθήνας, βασίστηκε κυρίως στη μέθοδο της αντιπαροχής, δηλαδή της παροχής ενός οικοπέδου σε εργολάβο ή κατασκευαστή με αντάλλαγμα την απόκτηση μιας ή περισσότερων ιδιοκτησιών. Η μέθοδος της αντιπαροχής ουσιαστικά όριζε ότι, εάν κάποιος διαθέτετε ένα οικόπεδο αλλά δεν είχε τους οικονομικούς πόρους για να χρηματοδοτήσει την ανέγερση κατοικίας στο οικόπεδο, η αντιπαροχή του παρείχε τη δυνατότητα της ανοικοδόμησης πολυκατοικίας χωρίς χρηματικό κόστος, απλά παραχωρώντας μερικά από τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας που θα χτιζόταν στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα επιλογής του εργολάβου.

Το 1955 θεσπίζεται ο νέος ΓΟΚ, βασισμένος σε αυτόν του 1929, όπου ορίζει ότι κάθε κτίριο ή τμήμα κτιρίου θεωρείται νόμιμο εφόσον έχει ανεγερθεί πριν το 1955, νομιμοποιώντας έτσι όλες τις υπάρχουσες αυθαιρεσίες, οι οποίες ήταν σχεδόν η μέχρι τότε μοναδική λύση για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των χαμηλών οικονομικά και κοινωνικά στρωμάτων. Το αποτέλεσμα ήταν να αλλάξει για πάντα η δομή των πόλεων όχι μόνο των αστικών κέντρων αλλά όλης της Ελλάδας.

Για τις επόμενες δεκαετίες η ανοικοδόμηση της χώρας δεν στηρίχθηκε σε κρατικές πρωτοβουλίες αλλά σε ιδιωτικές. Ο ρόλος του κράτους ήταν αυτός του επιβλέποντα της ιδιωτικής δόμησης, ο οποίος και εκφράστηκε με την θέσπιση νόμων που διευκόλυναν αυτό το σύστημα. Από το 1967 και για τα επόμενα επτά χρόνια (1967-1974: περίοδος στρατιωτικής χούντας) ακολουθεί μια επιχείριση εξάλειψης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης με συνεχείς κατεδαφίσεις, αλλά σε μια προσπάθεια κατευνασμού των λαϊκών στρωμάτων θεσπίζεται ο νόμος του 1968.

Με τον νόμο του 1968 *“Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών”*³⁴ νομιμοποιήθηκαν ξανά αυθαίρετες κατασκευές αυτή τη φορά μέσω της καταβολής προστίμου και της έκδοσης άδειας. Η συνεχής ένταξη των αυθαιρέτων στο σχέδιο πόλεως, η επιτρεπόμενη κατάτμηση και μεταπώληση οικοπέδων, η απαλλαγή από φορολογία του συστήματος της αντιπαροχής ή η θέσπιση αυστηρής φορολογίας που καθιστούσε συμφέρουσα την αντιπαροχή, και η ανυπαρξία ελέγχου ποιότητας των κατασκευών, γεγονός που επέτρεπε στους εργολάβους να μειώνουν το κόστος της παραγωγής με φτηνά υλικά και λάθος υποδομές, ήταν οι βασικοί παράμετροι που έθεσαν την ιδιωτική δόμηση ως την κύρια μορφή ανοικοδόμησης. Οι εργολάβοι, αντί του κράτους, ήταν αυτοί που ανέλαβαν το έργο της οικοδομικής δραστηριότητας οι οποίοι συνέχισαν την ανοικοδόμηση της χώρας με το σύστημα της αντιπαροχής. Στο διάστημα 1950-1974 η αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε το 10% της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας της χώρας, με το 45% του πληθυσμού να συγκεντρώνεται στο λεκανοπέδιο της Αττικής.

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1970 τα αίτια του φαινομένου της αυθαιρεσίας αλλάζουν. Αυτή τη φορά κινητήρια δύναμη δεν αποτελούσε η στεγαστική ανάγκη ή η ανεργία, αλλά το οικονομικό κέρδος, που θα επέφερε η εκμετάλλευση της δόμησης και η οικοδομική αξιοποίηση κάθε μικροϊδιοκτησίας.³⁵ Την περίοδο αυτή παρατηρείται η στρόφη της λαϊκής αποταμίευσης προς την αγορά ακινήτων και η μεγάλη εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό με σκοπό την επένδυση σε ακίνητες περιουσίες. Την περίοδο 1970-1973 η εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό αποτελούσε το 15,3% της συνολικής αξίας των μεταβιβάσεων ακινήτων στη χώρα, και την περίοδο 1974-1977 αυξήθηκε στο 19% (Βαίτσος & Γιαννίσης, 1987).³⁶

34 ΦΕΚ 110/Α/1968, 18/05/1968

35 Αλεξάνδρα Βλάντου, «Αυθαίρετα: Η παραβατικότητα στην υπηρεσία των κοινωνικών αναγκών.», Σεπτέμβριος 2011

36 Κωστής Βαίτσος, Τάσος Γιαννίσης, «Τεχνολογικός Μετασχηματισμός και Οικονομική Ανάπτυξη Ελληνική Εμπειρία και Διεθνείς Προοπτικές.», 1987



2.5 1980-2022

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 παρατηρείται ένα τρίτο κύμα αυθαίρετων κτισμάτων το οποίο συνεχίζει να υφίστανται μέχρι και σήμερα και αφορά κυρίως δεύτερες κατοικίες που δεν προκύπτουν από την άμεση ανάγκη στέγασης. Αυτές οι νέες γενιές αυθαίρετων οικισμών δημιουργήθηκαν σε περιοχές εκτός επίσημων πολεοδομικών σχεδίων, οι λεγόμενες περιοχές δεύτερης κατοικίας, και αποτελούν κτίσματα όπως εξοχικές κατοικίες ή θέρετρα. Η δεύτερη κατοικία αποτελεί πλέον σύμβολο κοινωνικής ανέλιξης και πλούτου, με την ζήτηση για παραθεριστική και τουριστική κατοικία να κορυφώνεται την δεκαετία του 1980. Αυτό το τρίτο κύμα δημιουργεί την «δεύτερη γενιά αυθαιρέτων».

Τα αυθαίρετα «δεύτερης γενιάς» γεννήθηκαν από την “ανάγκη” δεύτερης εξοχικής κατοικίας και χωροθετούνται, συνηθέστερα στην Ελλάδα, σε παράκτιες ζώνες ή σε διάφορους άλλους τύπους προορισμών αναψυχής. Ανοικοδομήθηκαν χωρίς οικοδομικές άδειες λόγω έλλειψης κατάλληλης νομοθεσίας, περίπλοκων γραφειοκρατικών και διοικητικών διαδικασιών ή απουσίας αποτελεσματικών κανονιστικών διαδικασιών. (Potsiou & Ioannidis)³⁷

Οι βασικές παρατυπίες σε αυτούς τους τύπους οικισμών προκύπτουν από τη μη νόμιμη απόκτηση οικοδομικών αδειών, τις περιοριστικές απαιτήσεις σχεδιασμού, τους άκαμπτους χωροταξικούς κανονισμούς σε αναπτυσσόμενες περιοχές, τις παραβιάσεις των γενικών οικοδομικών κανονισμών, τον παράνομο ή ημινόμιμο κατακερματισμό των αγροτεμαχίων και την παράνομη μετατροπή χρήσης γης, όπως για παράδειγμα τη μετατροπή γεωργικής χρήσης σε οικιακή χρήση. (Potsiou & Ioannidis)

Η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα, σε συνδυασμό με τις συνεχώς μεταβαλλόμενες μεταρρυθμίσεις, όπως η δυνατότητα κατάκτησης αγροτεμαχίων με ελάχιστο εμβαδόν, δηλαδή η διαδικασία κατά την οποία ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες ακινήτου αποσπούν τμήμα από το ακίνητό τους και το μεταβιβάζουν σε τρίτο, καθώς και η διαφθορά του κρατικού μηχανισμού, η απροθυμία της πολιτικής και δημοτικής αρχής για την αντιμετώπιση της κατάστασης, και η αποτυχία της αγοράς ακινήτων να προσφέρει οικονομικές και προσοδοφόρες λύσεις, είναι οι παράγοντες που αποτέλεσαν την αρχή αλλά και την επιβίωση των αυθαιρέτων.³⁸

Το 1983 έγινε μια δεύτερη προσπάθεια αντιμετώπισης ζητημάτων που αφορούσαν τον αστικό χωροταξικό σχεδιασμό και την αυθαίρετη δόμηση με την θέσπιση του νόμου 1337 **«Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»**³⁹, γνωστός και ως **«νόμος Τρίτση»**, ο οποίος είναι ο πρώτος νόμος που νομιμοποιεί μαζικά τα αυθαίρετα. Με σύνθημα την περίφημη φράση **«Αν το δηλώσεις μπορείς να το σώσεις»**, μέσω του νόμου του 1983 τα αυθαίρετα ενσωματώθηκαν στον υπάρχοντα αστικό χώρο και δημιουργήθηκαν οικιστικές ζώνες σε μια προσπάθεια μείωσης της εξάπλωσής τους. Αυτή η απόφαση είχε ως αποτέλεσμα μέχρι το 1995 να έχει νομιμοποιηθεί το μεγαλύτερο ποσοστό των αυθαιρέτων της πρώτης γενιάς.

³⁷ Chryssy A. Potsiou, Charalabos Ioannidis, «Informal settlements in Greece: The mystery of missing information and the difficulty of their integration into a legal framework.», 5th FIG Regional Conference Accra, Ghana, 2006

³⁸ Γραμματή Μπακλασή, Τοπογράφος-Πολεοδόμος Μηχανικός, «Τι πρέπει να γνωρίζουμε σχετικά με τις κατατμήσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές», 2019

³⁹ ΦΕΚ 33/Α/1983, 14/03/1983

Τις τελευταίες δεκαετίες, από τις αρχές του 1990 έως σήμερα, παρατηρείται και μια «τρίτη γενιά» αυθαιρέτων. Αυτή τη φορά εκτός από την ζήτηση κάλυψης αναγκών για πρώτη και δεύτερη κατοικία, οι παραβιάσεις είναι αποτέλεσμα της απληστίας των ιδιοκτητών αλλά και των κατασκευαστών οι οποίοι κυνηγούν την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη δόμηση ενός οικοπέδου, παραβιάζοντας τις πολεοδομικές διατάξεις.

Σε αυτή τη γενιά αυθαιρέτων η αυθαιρεσία που εξυπηρετούσε τους σκοπούς των δύο προηγούμενων περιόδων εξακολουθεί να υπάρχει, αλλά αυτή τη φορά οι παραβιάσεις επεκτείνονται και στους πολεοδομικούς κανονισμούς. Τα πιο κραυγαλέα παραδείγματα είναι το κλείσιμο των υπαίθριων ή ημιυπαίθριων χώρων, οι κατασκευές επιπλέων ορόφων και μπαλκονιών, η αλλαγή βοηθητικών χώρων σε χώρου κύριας χρήσης, όπως υπόγεια ή χώροι στάθμευσης, και η ανοικοδόμηση εκτός των ορίων του συντελεστή δόμησης.

Σύμφωνα με στοιχεία που παρουσιάζει το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ) τα κτίρια με αυθαιρεσίες ανέρχονται σε 1.073.305, ενώ ήδη έχουν τακτοποιηθεί 511.087 ακίνητα με αυθαιρεσίες σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου **4495/2017**. Με τον νέο χωροταξικό νόμο **4759/2020**, ή αλλιώς νόμο Χατζηδάκη, τα αυθαίρετα νομιμοποιήθηκαν ξανά μέσω της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης αλλά και μέσω των διατάξεων που ουσιαστικά επιτρέπουν τη συνέχιση της έκδοσης αδειών δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές. Μόνο στο νομό Ηλείας, σε 7.000 στρέμματα δημόσιας έκτασης κατά μήκος των ακτών του νομού υπάρχουν περισσότερα από 20.000 αυθαίρετα. Εξαιτίας του παρανόμου της φύσης του φαινομένου τα στοιχεία που έχουμε για τον αριθμό των αυθαιρέτων μπορεί να μην είναι ακριβή και να ανέρχονται σε περισσότερα από τον αριθμό που μας δίνει το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ).⁴⁰

Η άτυπη και παράνομη δόμηση συνεχίζει να υφίστανται εφόσον ωφελεί ευρείες κατηγορίες ενδιαφερόμενων που εμπλέκονται είτε άμεσα είτε έμμεσα με την ανοικοδόμηση παράνομων κτισμάτων, καθώς αποκτούν ατομικά οφέλη ή κέρδος. Επομένως απέναντι σε οποιαδήποτε ενδεχόμενη αλλαγή των σχέσεων που οργανώνονται από την αυθαίρετη δόμηση υπάρχει συνεχώς μια αδράνεια, και μια γενικά αποδεκτή συμφωνία ώστε να μην εξαλειφθούν τα αυθαίρετα και να συνεχίσουν να διατηρούνται.

⁴⁰ Μαρία Λιλιπούλου, «Εκτός σχεδίου δόμηση: Τι αλλάζει σε αρτιότητα, επιτρεπόμενη δόμηση και τέλος οικοδομικών αδειών». εφ. ΤΟ ΕΘΝΟΣ, 2021

3

Κεφάλαιο 3

Χαρακτηριστικά παραδείγματα αυθαίρετων οικισμών στην Ελλάδα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάζει το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ) ο αριθμός των αυθαιρέτων στην Ελλάδα ανέρχεται σε πάνω από 1 εκατομμύριο. Το 25% των δηλωμένων αυθαίρετων κτισμάτων ή των κτισμάτων με αυθαιρεσίες αφορά ακίνητα χωρίς κάποια οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, ενώ το 1/3 αυτών βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΤΕΕ, έχουν εκδοθεί συνολικά 1.649.589 βεβαιώσεις μεταβίβασης για ακίνητα από το πληροφοριακό σύστημα του Επιμελητηρίου, ενώ τα κτίσματα με αυθαιρεσίες ανέρχονται σε 1.073.305.

Ο αριθμός των αυθαιρέτων υποδηλώνει ως ένα βαθμό την κατάσταση που επικρατεί στην Ελλάδα όπου η αυθαίρετη δόμηση έχει οδηγήσει πλέον στην δημιουργία ολόκληρων παράνομων οικισμών, σε όλη την επικράτεια της χώρας. Μέσα σε αυτό το πλήθος των παράνομων ακινήτων όπου ο κάθε πολίτης έχει το δικαίωμα στην αυθαιρεσία και στην συνέχεια στην αναίρεσή της, η άτυπη δόμηση φαντάζει ως ένα σύστημα που πέτυχε χωρίς να ζημιωθεί ούτε το κράτος ούτε οι αυθαιρετούντες.

Η ατομική πράξη αυθαιρεσίας, επεκτεινόμενη, σε πολλές περιπτώσεις απέκτησε το μέγεθος και τον χαρακτήρα οικισμού. Παρακάτω παρατίθενται τρία παραδείγματα αυθαίρετων οικισμών όπου κοινός τόπος είναι η καταστροφή που υπέστησαν, είτε από φυσικά φαινόμενα είτε από τον ανθρώπινο παράγοντα. Απόρροια της συνολικής αυθαιρεσίας των τριών αυτών οικισμών είναι ότι δεν αποφεύχθηκε το αποτέλεσμα της εκάστοτε φυσικής καταστροφής και επιπλέον επιβάρυνε το έργο αντιμετώπισής της.



Παραδείγματα αυθαίρετων οικισμών

παραθερίζω < παρα- θέρ(ος) -ίζω

περνώ το καλοκαίρι ή τμήμα του κάπου (σε ένα εξοχικό, παραθαλάσσιο κτλ. μέρος) κάνοντας διακοπές.

παραθερίζω < παρα- θερίζω

παραθερίζω. Θερίζοντας επεκτείνομαι παράνομα και στο χωράφι του γείτονα, καταπατώ ξένη γη.



3.1 Μάτι, Νέα Μάκρη Αττικής.

3.1.1 Μάτι: Πως δημιουργήθηκε

Ο οικισμός Μάτι ανήκει στον δήμο Μαραθώνος της Ανατολικής Αττικής, βρίσκεται στα διοικητικά όρια της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης και από το 2011 αποτελεί τμήμα του δήμου Μαραθώνα ως αποτέλεσμα του σχεδίου Καλλικράτης για τη συνένωση Δήμων. Βόρεια συνορεύει με τον Άγιο Ανδρέα Νέας Μάκρης, νότια με την Ραφήνα, δυτικά με τον Νέο Βουτζά, και ανατολικά βρέχεται από τον νότιο Ευβοϊκό κόλπο.

Πρόκειται για αυθαίρετο παραθεριστικό οικισμό αρχικά 1.200 στρεμμάτων τα οποία, το 1930, πουλήθηκαν, διαμοιράστηκαν με κλήρωση, και στη συνέχεια χτίστηκαν αυθαίρετα, μεταξύ ιδιωτών που αγόρασαν τα κτήματα στην περιοχή. Η ιδιωτική αυθαίρετη πολεοδόμηση ξεκίνησε από την δεκαετία του 1930 και συνεχίστηκε για τουλάχιστον εννέα δεκαετίες. Η περιοχή απέκτησε φήμη και ξεκίνησε να κατοικείται την δεκαετία του 1960 ως αραιοκατοικημένος παραθεριστικός οικισμός αρχικά με εξοχικές κατοικίες και αργότερα με μερικές μόνιμες, κυρίως παραθεριστών από την Αθήνα. Το 1965 ιδρύθηκε ο Ναυτικός Όμιλος Μάτι Αττικής (ΝΑΟΜΑ) με σκοπό την προώθηση της ιστιοπλοΐας και άλλων θαλάσσιων αθλημάτων, ενώ την ίδια εποχή εκδόθηκε βασιλικό διάταγμα όπου αποφασίστηκε η ένταξη της περιοχής σε θρησκευτική ενορία και η ανέγερση εκκλησίας. Το Μάτι από την δεκαετία του 1960 θεωρούνταν ως παραθεριστικός οικισμός των οικονομικά προνομιούχων και των καλλιτεχνών, με αποτέλεσμα να αποκτήσει σταδιακά μεγαλύτερη φήμη και συνεπώς μεγαλύτερη τουριστική κυρίως ανάπτυξη. Από την δεκαετία του 2000 ο ήδη πυκνοκατοικημένος οικισμός αναπτύχθηκε ραγδαία, με την άναρχη ανέγερση πολλών ακόμη παραθεριστικών και μόνιμων κατοικιών χωρίς την ένταξη τους σε σχέδιο πόλεως.⁴¹

Κατά την περίοδο της Δικτατορίας στην Ελλάδα, ανοικοδομήθηκαν στο Μάτι, εκτός από παραθεριστικές κατοικίες, πολυκατοικίες και ογκώδη κτίρια, ενώ την δεκαετία του 1970 χτίστηκαν στα πρώτα οικοδομικά τετράγωνα της παραλιακής ζώνης συνολικά πέντε ξενοδοχειακές μονάδες. Η ανοικοδόμηση των ξενοδοχείων, και όλων των υπόλοιπων κατοικιών με τις περίκλειστες αυλές, στο παραλιακό μέτωπο του οικισμού προξένησαν σημαντική αλλοίωση στην ακτή και κατέστησαν την πρόσβαση στην παραλία σχεδόν ιδιωτικό προνόμιο. Το 2006 ξεκίνησαν οι διαδικασίες ένταξης του οικισμού στο σχέδιο πόλης με κτηματογράφηση της περιοχής και συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας των αυθαιρέτων από τους κατοίκους. Η περιοχή βρίσκεται εντός Ζώνης Οικιστικής Επέκτασης Β' κατοικίας.

Ο αρχικά αγροτικός οικισμός αναπτύχθηκε σταδιακά με πολύπλοκο και άναρχο τρόπο, με γνώση της Πολιτείας, σε παραθεριστικό οικισμό, ο οποίος τελικά απέκτησε και κατοικίες μόνιμου χαρακτήρα. Η ανοικοδόμηση στη περιοχή έχει συμβεί κατά τέτοιον τρόπο που το οδικό δίκτυο πραγματοποιήθηκε ώστε να εξυπηρετεί το εκάστοτε κτίριο που εμφανιζόταν. Αποτέλεσμα ήταν να διαμορφωθεί στην περιοχή μια μόνη κεντρική στενή οδική αρτηρία διπλής κατεύθυνσης πλάτους 6 μέτρων, η οδός Ποσειδώνος, αλλά χτισμένη κατά τρόπο να μην είναι δυνατή η πρόσβαση δύο αυτοκινήτων ταυτόχρονα, και μια πληθώρα από στενά δρομάκια και αδιέξοδα. Κάθετα της κεντρικής παραλιακής αρτηρίας υπάρχει μία επιπλέον οδός, η οδός Κυανής Ακτής, η οποία καταλήγει κάθετα επί της λεωφόρου Μαραθώνος.⁴²



Μάτι Αττικής, όρια οικισμού
πηγή χάρτη: Ελληνικό Κτηματολόγιο

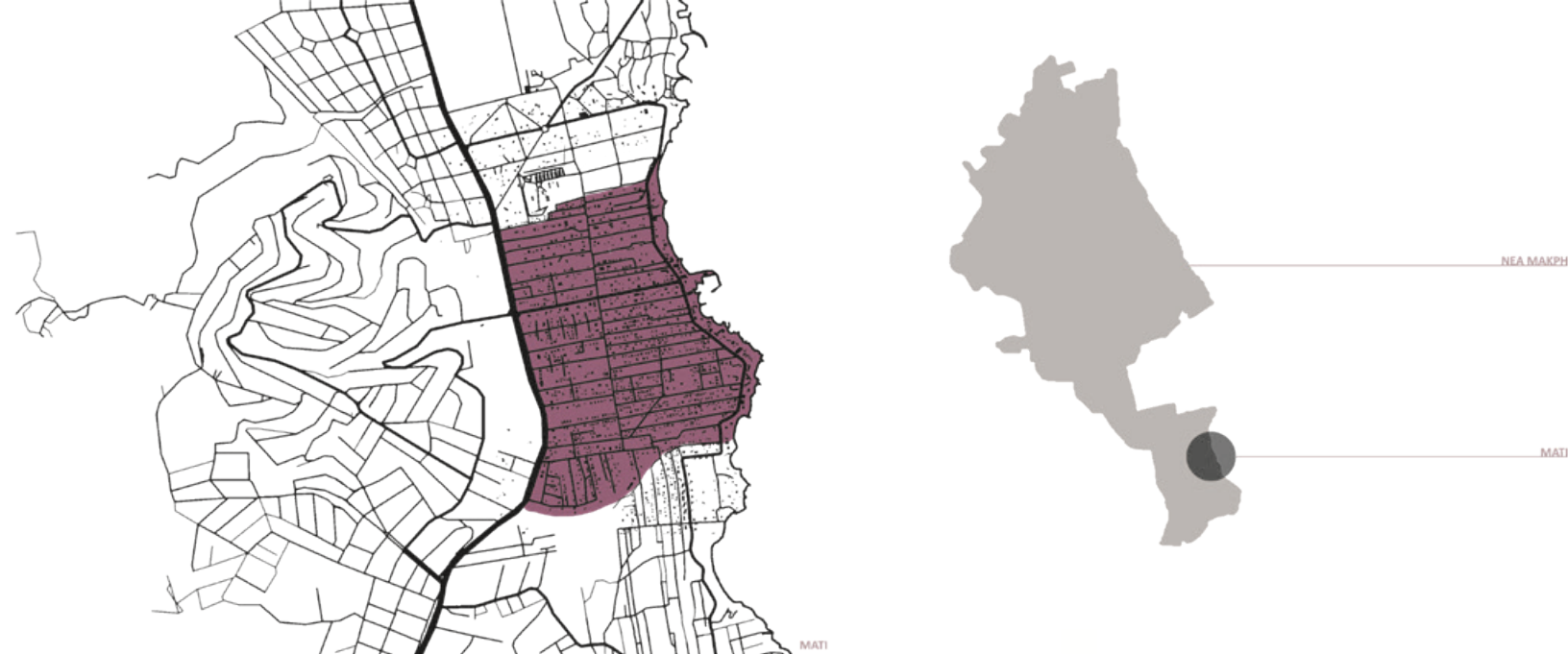
42 Μαρία Μιχαήλ, «Αστική διάχυση και αυθαίρετη δόμηση στον παράκτιο χώρο. Προς τη διαμόρφωση μιας χωρικής πολιτικής για τις περιφερειακές περιοχές. Το παράδειγμα του Δήμου Νέας Μάκρης», ΕΜΠ, Αθήνα, 2009

3.1.2 Φωτιά και γεγονότα

Στις 23 Ιουλίου του 2018 σημειώθηκε αρχικά πυρκαγιά σε δασική περιοχή στα Γεράνεια, πάνω από την Κινέτα ενώ ταυτόχρονα, με μερικές ώρες διαφορά, με την πυρκαγιά στην Κινέτα ξέσπασε και δεύτερη πυρκαγιά, κοντά στη Μονή Νταού Πεντέλης, ανατολικά του Ματιού. Η πυρκαγιά κατευθυνόταν προς την περιοχή του Διονύσου, καίγοντας χαμηλή βλάστηση, με αποτέλεσμα να μην προβλεφθεί κάποιος επερχόμενος κίνδυνος. Αργότερα, λόγω της αλλαγής της κατεύθυνσης του ανέμου από δυτικά σε ανατολικά και της ραγδαίας αύξησης της έντασης του ανέμου, η φωτιά εξαπλώθηκε ταχύτατα στις χαμηλές πλαγιές του Πεντελικού. Έκαψε τη βόρεια πλευρά της περιοχής της Μονής Νταού Πεντέλης και κατευθύνθηκε προς τη Ραφήνα και προς τον οικισμό Νέος Βουτζάς, ενώ στην συνέχεια έφτασε στις παραθαλάσσιες περιοχές, Κόκκινο Λιμανάκι και Μάτι.

Η ταχεία και με μεγάλη ένταση ανάπτυξη και εξάπλωση της πυρκαγιάς στην ευρύτερη οικιστική περιοχή και συνδυαστικά και με τη μη έγκαιρη οργανωμένη απομάκρυνση των κατοίκων από τα αρμόδια κατά νόμο όργανα, που έτρεπαν τα οχήματα στον παραλιακό δρόμο προς Μάτι, είχαν σαν αποτέλεσμα τον εγκλωβισμό μεγάλου αριθμών κατοίκων, επισκεπτών ή διερχομένων. Στο Μάτι εγκλωβίστηκαν και απανθρακώθηκαν 102 άνθρωποι. Στο σύνολο των νεκρών προστέθηκαν ακόμη 15 άτομα που υπέκυψαν αργότερα στα τραύματά τους, και ένα άγνωστο πλήθος οικόσιτων και αδέσποτων ζώων. Πρόκειται για τη δεύτερη πιο καταστροφική πυρκαγιά παγκοσμίως, σε ανθρώπινες απώλειες, μετά την φωτιά στην Βικτόρια της Αυστραλίας το 2009 με 173 θύματα.





3.1.3 Οι αυθαιρεσίες ως επιβαρυντικός παράγων

Με την έντονη οικιστική ανάπτυξη της δεκαετίας του 1960 στον οικισμό παρατηρείται και η μετατροπή της περιοχής σε δάσος, μεταξύ του 1967 και του 1983, με φύτευση κυρίως πεύκων, περίοδος που συνάδει με την αλλαγή της νομοθεσίας⁴³ για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Στον οικισμό, από την αρχή της δημιουργίας του, δεν είχε συμβεί καμία διαχείριση της βλάστησης, η οποία και ήταν αρκετά έντονη σε πολλά εγκαταλελειμμένα οικόπεδα, αλλά και σε κτίρια, στα οποία οι κάτοικοι ήταν υποχρεωμένοι να υλοποιήσουν φύτευση προκειμένου να βγάλουν άδεια για το εκάστοτε ήδη δομημένο κτίριο. Αποτέλεσμα ήταν να δημιουργηθεί μέχρι το 2018 μια πλήρως οικοδομημένη περιοχή με πολύ έντονη βλάστηση σε κωνοφόρα δένδρα, γεγονός που συντέλεσε στην ραγδαία εξάπλωση της πυρκαγιάς, καθώς η πολύ εύφλεκτη βλάστηση λειτούργησε ως καύσιμο.

Ο οικισμός, παρά τον παραθεριστικό και παραλιακό χαρακτήρα που του είχε αποδοθεί, δεν διέθετε την απαραίτητη ζώνη παραλίας. Το κρημνώδες παραλιακό μέτωπο του οικισμού ήταν αποκλεισμένο σχεδόν σε όλο το μήκος του αιγιαλού, με μόνο τρία σημεία πρόσβασης, από ένα συμπαγές παράκτιο πλήθος περιφραγμένων μεγάλων σε όγκο κατοικιών, πολυκατοικιών και ξενοδοχείων. Οι ξενοδοχειακές μονάδες, που ανεγέρθηκαν την δεκαετία του 1970, αλλά και οι μονοκατοικίες στην ακτογραμμή του οικισμού, χτίστηκαν με γνώμονα την μέγιστη εκμετάλλευση του χώρου και τον περιορισμό στο ελάχιστο, ή ακόμη και καθόλου, του δημόσιου χώρου φιλοδοξώντας να δημιουργήσουν έναν πρότυπο οικισμό περικλειστο και απομονωμένο από τις εξωτερικές παρεμβάσεις, και κατ' επέκταση από εξωτερική βοήθεια. Το αποτέλεσμα του περικλειστού παραλιακού μετώπου αποδίδεται στην οικιστική ανάπτυξη του οικισμού, καθώς και κάθε αυθαίρετου οικισμού, που συνέβη με την λογική κατάτμησης και οικοπεδοποίησης όσο το δυνατόν πιο κοντά στην θάλασσα.



Αριστερά: χάρτης 1945-1960 Μάτι, Αττικής
Δεξιά: χάρτης 2015-2016 Μάτι, Αττικής
Πρώτη ρυμοτομική χάραξη 1932
πηγή χαρτών: Ελληνικό Κτηματολόγιο

⁴³ Άρθρο 23 του κτιριοδομικού κανονισμού και το άρθρο 17 του ΝΟΚ. Σε οικόπεδα έως 200 τμ υποχρεωτικά 1 τουλάχιστον δέντρο. Αν υπάρχει προκήπιο ένα δέντρο ανά 25 τμ προκηπίου.



ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ

ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ

ΚΥΑΝΗΣ ΑΚΤΗΣ

Στη προκειμένη περίπτωση τα επιμήκη προσφυγικά καλλιεργήσιμα αγροτεμάχια (λαχίδες⁴⁴) του παραλιακού μετώπου, μετατράπηκαν σε οικοδομικά τετράγωνα και κατατμήθηκαν σε μικρότερα οικόπεδα προσκολλημένα το ένα στο άλλο, χωρίς την δημιουργία πρόσθετων οδών, μετατρέποντας το Μάτι από αγροτικό σε παραθεριστικό οικισμό, χωρίς την απαιτούμενη πολεοδομική προσαρμογή.

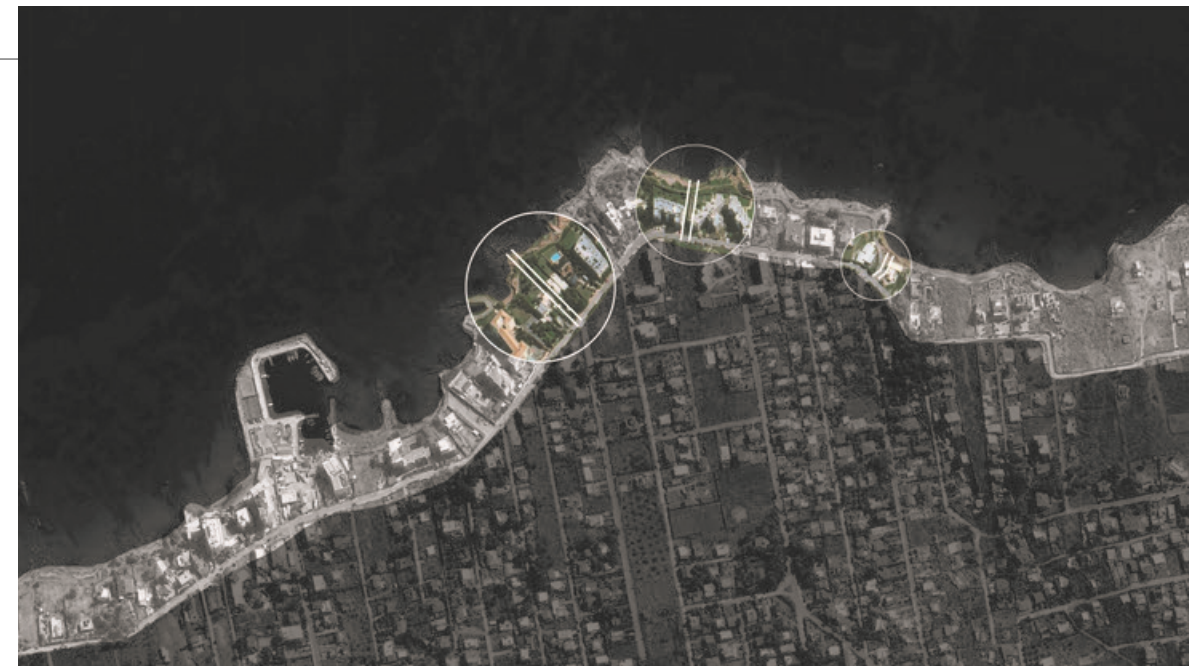
Το γεγονός ότι η πυρκαγιά εκδηλώθηκε σε ζώνη μίξης δασικής έκτασης και οικιστικού ιστού καθιστούσε, ούτως ή άλλως, την κατάσταση αρκετά επικίνδυνη για τη ζωή των κατοίκων. Το ανάγλυφο της ευρύτερης περιοχής Νταού Πεντέλης, Καλλιτεχνούπολης, Ν. Βουτζά, Μάτι και Κόκκινο Λιμανάκι, είχαν σαν αποτέλεσμα το μη έγκαιρο περιορισμό, και έλεγχο, και ως εκ τούτου την μη καταστολή της πυρκαγιάς.

Το ανεπαρκές για την κυκλοφορία κύριο τοπικό οδικό δίκτυο του οικισμού αποτελούνταν από 14 στενούς παράδρομους στην Λεωφόρο Μαραθώνος, οι οποίοι δεν διέθεταν τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά σχεδιασμού, και μόνο τρεις από το σύνολο οδηγούσαν στην παραλία. Το πυκνό οδικό δίκτυο της περιοχής ήταν δαιδαλώδες με στενούς, πολλές φορές ασυνεχείς δρόμους, κακό οδόστρωμα, και χωματόδρομους, με μερική πρόσβαση στην παραλιακή ζώνη δημιουργώντας ιδιαίτερα επιμήκη οικοδομικά τετράγωνα, χωρίς δυνατότητα πλευρικής διαφυγής. Η ρυμοτόμηση των δρόμων στο

44 Από το ρήμα λαχαίνω. Λαχίδα και λαχίδι λέγεται το κομμάτι γης που έχει κληρονομήσει κάποιος ύστερα από κλήρωση. “Όταν μοιραζόταν στα αδέρφια η πατρική περιουσία, έβαζαν κλήρο στα κομμάτια για να μην αδικηθεί κανείς στη διανομή. Με διαδοχικές διανομές, οι λαχίδες μικραίνουν όλο και περισσότερο.”



Περιφραγμένα οικόπεδα στο παραλιακό μέτωπο
πηγή χάρτη: ελληνικό κτηματολόγιο, Γεωπύλη



Σημεία διαφυγής
πηγή χάρτη: ελληνικό κτηματολόγιο, Γεωπύλη

Μάτι είχε συμβεί ώστε να εξυπηρετεί τους κατοίκους της περιοχής, καθώς ο οικισμός εξαρχής κατατμήθηκε και δομήθηκε αυθαίρετα και οι δρόμοι διανοίχθηκαν για την εξυπηρέτηση οικοπέδων. Στην κατάσταση της πυρκαγιάς ο οικισμός κατέστη αδύνατο να εκκενωθεί, διότι εκατοντάδες πολίτες προσπάθησαν με τα αυτοκίνητά τους να εγκαταλείψουν το Μάτι αλλά εγκλωβίστηκαν σε μποτιλιάρισμα στους στενούς δρόμους του οικισμού. Καθώς η πυρκαγιά είχε περάσει ήδη στο Μάτι πολλά από τα μπλοκαρισμένα αυτοκίνητα είχαν αρχίσει να αναφλέγονται με τα καύσιμα στα ντεπόζιτα να ανατινάζονται. Στον επικείμενο πανικό που επικράτησε οι κάτοικοι, και οι οδηγοί που εγκατέλειπαν τα αυτοκίνητα τους, κατευθύνονταν προς την ακτή ως την μόνη διέξοδο, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, δεν είχε παντού ελεύθερη πρόσβαση καθώς ξενοδοχειακές μονάδες και σπίτια με μάνδρες είχαν οικοδομηθεί επάνω στην ακτογραμμή διακόπτοντας μια συνεχόμενη πορεία. Αποτέλεσμα ήταν η μόνη διέξοδος για τους πυρόπληκτους να είναι η θάλασσα και η διαφυγή μέσω της βοήθειας του λιμενικού και ιδιωτών με βάρκες, οι οποίοι επίσης ήταν αδύνατο να πλησιάσουν στην ακτή εξαιτίας του θερμικού φορτίου που κατέβαινε από τον οικισμό.

Παρά την αυθαίρετη ταυτότητά του ο οικισμός διέθετε ηλεκτροδότηση, υδροδότηση, συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, και υπηρεσίες καθαρισμού του Δήμου, συνθέτοντας ένα οικιστικό σύμπλεγμα με τις απαραίτητες δημόσιες υπηρεσίες, αλλά δίχως τις απαραίτητες δημόσιες υποδομές. Η παντελής απουσία κοινόχρηστων χώρων, όπως πλατείες ή ευρείς κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως καταφύγιο, συντέλεσε επίσης στην έκβαση του αποτελέσματος της πυρκαγιάς, όπως και ανυπαρξία ουσιαστικών διόδων διαφυγής είτε προς τη θάλασσα είτε και προς τη Λεωφόρο Μαραθώνος.

Η διαμόρφωση της περιοχής με τα στενά δρομάκια, τα αδιέξοδα, και την χτισμένη ακτογραμμή, σε συνδυασμό με τα λάθη των αρμόδιων αρχών για την έγκαιρη εκκένωση του οικισμού ή την σωστή καθοδήγηση προς την ασφάλεια, είχαν ως απότοκο την καταστροφή του οικισμού και όχι μόνο. Οι αυθαίρετες κατασκευές και το δίχως σχέδιο οδικό δίκτυο του οικισμού δεν ήταν τα αίτια της καταστροφής που υπέστη το Μάτι. Είχαν όμως σημαντική συνεισφορά στην έκβαση των γεγονότων, εφόσον κατέστησαν εμπόδια στην προσπάθεια αντιμετώπισης της κατάστασης, με μεγάλη πιθανότητα ο εγκλωβισμός πολλών ανθρώπων και κατά συνέπεια ο θάνατός τους να είχε αποφευχθεί.

«Μπήκαν οι άνθρωποι στο σπίτι, δεν μπόρεσαν να δουν την πόρτα για να κατέβουν στην παραλία και αυτοί είναι που βρέθηκαν αγκαλιασμένοι. Ο κόσμος που κάηκε μέσα στο σπίτι μου, κάηκε γιατί δεν υπάρχει ένα σχέδιο από που να φύγουν σε ανάλογη περίπτωση. Το σπίτι μου έχει πρόσβαση στην παραλία με σκάλες, κάποια κοπέλα προσπάθησε να περδίξει από τον γκρεμό και τη χάσαμε. Οι πρώτοι 25 άνθρωποι που είμαστε μαζεμένοι και συντεταγμένοι, σώθηκαν όλοι. Οι επόμενοι που ήρθαν και από τον καπνό δεν είδαν την πόρτα, αυτοί είναι που βρέθηκαν αγκαλιασμένοι, κάηκαν όλοι. Όλος αυτός ο κόσμος που κάηκε ήταν γιατί δεν υπάρχει ένα σχέδιο σε περίπτωση ανάλογη, από πού θα φύγουν»,

κ. Φράγκος, ιδιοκτήτης κατοικίας στο Μάτι.

«Δυστυχώς δεν υπάρχει άλλη πρόσβαση στην παραλία εκτός από σπίτι του κ. Φράγκου. Ήταν φρίκη. Άκουγα τις φωνές των ανθρώπων να καίγονται και λέω κάποιος να μου κλείσει τα αυτιά. Τα περισσότερα σπίτια έχουν πρόσβαση στην παραλία αλλά είναι κλειστές οι μάντρες»,

κ. Ποταμιάνος, ιδιοκτήτης κατοικίας στο Μάτι.⁴⁵

⁴⁵ Μυτιληναίος Σ., «Πώς το Μάτι έγινε παγίδα θανάτου – Ένας οικισμός μέσα στα πεύκα δίχως διεξόδους διαφυγής», περιοδικό



Οικόπεδο που βρέθηκαν 26 απανθρακωμένα άτομα



3.2 Μάνδρα, Αττικής.

3.2.1 Μάνδρα

Ο Δήμος Μάνδρας-Ειδυλλίας είναι δήμος της περιφέρειας Αττικής που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης από την συνένωση των υφιστάμενων δήμων Μάνδρας, Ερυθρών, Βιλίων και της κοινότητας Οινόης. Η Μάνδρα είναι περιοχή της Δυτικής Αττικής, αποτελεί έδρα του δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας και των ιστορικών Κούντουρων⁴⁶ Αττικής. Βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του Ράριου-Θριάσιου Πεδίου, ανάμεσα στις περιοχές της Ελευσίνας και των Μεγάρων, στους πρόποδες του Όρους Πατέρας. Η έκταση του Δήμου είναι 426.197 τ.χλμ και ο πληθυσμός ανέρχεται στους 17.885 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011.

Η Μάνδρα δεν πρόκειται για οικισμό που συστάθηκε αυθαίρετα. Η περιοχή στη σημερινή της θέση χτίστηκε επί Τουρκοκρατίας το 1816 από κατοίκους των Κούντουρων, ενώ αναφορές για τον συνοικισμό των Κουντουριωτών εμφανίζονται από το 1204 μ.Χ., και η Μάνδρα, ως λέξη αναφέρεται από τον Σοφοκλή (496-406 π.Χ) και από τον Θεόκριτο (310-243 π.Χ.) στα «*Ειδύλλεια*». Το 1815 ο Γάλλος ποιητής Φρανσουά Πούκεβιλ στο έργο του «*Ταξίδι στην Ελλάδα*» αναφέρεται στη Μάνδρα ως «*το χωριό του Κιθαιρώνα*». Με τη σταδιακή εγκατάλειψη του οικισμού των Κούντουρων η Μάνδρα αναπτύχθηκε πληθυσμιακά, και με την εφαρμογή της πρώτης διοικητικής διαίρεσης εντάχθηκε αρχικά στον τότε διευρυμένο δήμο Ελευσίνας του οποίου αποτέλεσε και την αρχική του έδρα. Με την εφαρμογή της διοικητικής διαίρεσης του 1912 αποτέλεσε ξεχωριστή κοινότητα η οποία συμπεριέλαβε και τον οικισμό της Οινόης. Το 1919 η Οινόη αποσπάστηκε από την κοινότητα Μάνδρας, συγκροτώντας ξεχωριστή κοινότητα. Η κοινότητα Μάνδρας αναγνωρίστηκε σε δήμο το 1946. Ο δήμος Μάνδρας διατηρήθηκε μέχρι τα τέλη του 2010 ενώ από την 1η Ιανουαρίου 2011 αποτελεί μέρος στο νέο διευρυμένο δήμο Μάνδρας-Ειδυλλίας, του οποίου έδρα ορίστηκε η Μάνδρα.⁴⁷

Tribune, 2018.

⁴⁶ Τα Κούντουρα ήταν παλαιός οικισμός της Μεγαρίδας, που άκμασε πληθυσμιακά την περίοδο της Τουρκοκρατίας και αποτέλεσε κοινότητα των μεγαλύτερων οικισμών του Θριάσιου Πεδίου. Εγκαταλείφθηκαν σταδιακά μετά την απελευθέρωση της Ελλάδας και το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού τους εγκαταστάθηκε στη Μάνδρα, στη Μαγούλα, στην Ελευσίνα και στο οροπέδιο της Οινόης. Ο οικισμός βρισκόταν στα ορεινά, βόρεια της Μάνδρας, κτισμένος στα μικρά οροπέδια που σχηματίζονται στις ανατολικές απολήξεις του όρους Πατέρας. Η περιοχή των Κούντουρων άρχισε να ανοικοδομείται ξανά κατά τη διάρκεια του 20ού αιώνα και σήμερα υπάρχουν στη θέση του εγκαταλελειμμένου οικισμού διάσπαρτοι νεόκτιστοι οικισμοί, όπως ο Άγιος Σωτήρας, το Πανόραμα και το Παλαιοχώρι.

⁴⁷ «Γενικά στοιχεία για τη πόλη της Μάνδρας», © Ο Δημοφών - Σύλλογος Ποιοτικής και Πολιτιστικής Αναβάθμισης Δυτικής Αττικής.

3.2.2 Η καταιγίδα του 2017

Στην περίπτωση της Μάνδρας η καταστροφή ήρθε στην μορφή πλημμύρας. Στις 15 Νοεμβρίου 2017, σημειώθηκε έντονη καταιγίδα, η οποία έφτασε τα 50mm βροχόπτωσης μέσα σε σχεδόν 7 ώρες, μια ποσότητα που αντιστοιχεί περίπου στο 40% της ετήσιας βροχόπτωσης της περιοχής, και έπληξε το δυτικό τμήμα της περιοχής της Αττικής. Η βροχόπτωση που σημειώθηκε στα ορεινά τμήματα προκάλεσε ξαφνική πλημμύρα στις υδάτινες λεκάνες της περιοχής, δηλαδή υπερχείλιση στα ρέματα που κυλούν στον κάμπο της Νέας Περάμου, στην πεδινή περιοχή της Μάνδρας και στη Βιομηχανική περιοχή της Μάνδρας. Η οικιστική ανάπτυξη της Μάνδρας κάθετα στην πορεία των ρεμάτων και πάνω στους χειμάρρους απέκοψε την ομαλή αποστράγγιση του νερού προς τη θάλασσα, με αποτέλεσμα την πλημμύρα του οικισμού. Ένα επιπλέον γεγονός που απέκοψε την ομαλή απορροή του νερού και συντέλεσε στην αύξηση του πλάτους των πλημμυρικών υδάτων ήταν, οι επίσης ανεπτυγμένοι κάθετα στη ροή των ρεμάτων, οδικοί και σιδηροδρομικοί άξονες.

Συνολικά η πλημμύρα της περιοχής προκάλεσε 24 ανθρώπινες απώλειες και το εκτιμώμενο οικονομικό κόστος των 172.000.000 ευρώ. Η περίπτωση στη Μάνδρα αποτελεί την τρίτη πιο καταστροφική πλημμύρα στην Αττική μετά τη μεγάλη πλημμύρα στα δυτικά προάστια, στις 5 και 6 Νοεμβρίου 1961 και στην ίδια περιοχή στις 2 και 3 Νοεμβρίου 1977.



πηγή εικόνων: cnn.gr

3.2.3 Το νερό θυμάται

Η επικινδυνότητα σε πλημμυρικά φαινόμενα των περιοχών της Μάνδρας και της Νέας Περάμου, οι οποίες δέχτηκαν και τις μεγαλύτερες καταστροφές, εντοπίζεται αρχικά στο γεγονός πως οι περιοχές είναι αναπτυγμένες σε γεωμορφολογικά ασταθείς περιοχές που αποτελούν ριπίδια, δηλαδή γεωλογικούς σχηματισμούς που μοιάζουν με βεντάλια, στην ανεπάρκεια των αντιπλημμυρικών έργων, κυρίως στη Μάνδρα, ως προς τη μείωση του πλημμυρικού κινδύνου, και στην καταπάτηση κρίσιμων αποχετευτικών δομών, όπως στην περίπτωση των ρεμάτων⁴⁸ Σούρες και Αγία Αικατερίνη.

Στη Μάνδρα, το αποτέλεσμα της πλημμύρας προκλήθηκε από ένα συνονθύλευμα παρεμβάσεων. Η καταστροφή της βλάστησης στη λεκάνη απορροής, από δασικές πυρκαγιές, από υπερβόσκηση, από εκχερσώσεις, και από λαθροϋλοτομίες, το επικλινές ανάγλυφο, οι πλείστες αυθαίρετες επεμβάσεις πάνω στα ρέματα, και το κλείσιμο των διεξόδων του νερού στις εκβολές των ρεμάτων, καθώς οι κοίτες⁴⁹ των

48 Ρέμα είναι κάθε φυσική διαμόρφωση του εδάφους που λειτουργεί ως αποδέκτης και αγωγός των νερών της βροχής, του χιονιού (μετά την τήξη) και των φυσικών πηγών και εξυπηρετεί την απορροή τους προς άλλους αποδέκτες μεγαλύτερης χωρητικότητας, φυσικούς ή τεχνητούς, (άλλα ρέματα, ποτάμια, λίμνες, θάλασσα κλπ.) που βρίσκονται σε χαμηλότερες στάθμες.

49 Το νερό κατά την κίνησή του δημιουργεί την κοίτη, η οποία περιορίζει την ελευθερία του νερού έως κάποια στάθμη. Η κοίτη διακρίνεται από τον πυθμένα, δηλαδή το εδαφικό τμήμα της κοίτης που διαβρέχεται από το κινούμενο νερό της βασικής συνήθως

χειμάρρων είχαν ελαττωθεί ή σχεδόν εξαφανιστεί κυρίως εξαιτίας της παράνομης δόμησης σπιτιών και βιομηχανιών, είναι οι βασικοί λόγοι που εμπόδισαν την φυσική πορεία του νερού προς τη θάλασσα.

Στην περίπτωση της Μάνδρας το νερό ακολούθησε τη φυσική δίοδο που θα είχε εάν δεν συναντούσε ανθρώπινες παρεμβάσεις. Η οικιστική ανάπτυξη εντός των χειμάρρων και το οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο κάθετα στα ρέματα, απέκοψαν την φυσική πορεία του νερού, το οποίο σε συνδυασμό με τα φερτά υλικά που μετέφερε, προκάλεσε την πλημμύρα στη Μάνδρα. Οι εκατοντάδες τόνοι νερού στη πορεία από το όρος Πατέρας προς την διέξοδο του κόλπου της Ελευσίνας προκάλεσαν υπερχειλίση στα ρέματα Σούρες και Αγία Αικατερίνη περνώντας μέσα από τον οικιστικό ιστό της Μάνδρας.

ροής, και τα πρανή της κοίτης, που είναι η υπόλοιπη διατομή αριστερά και δεξιά του πυθμένα.



Αυθαίρετα στο ρέμα Σούρες



Ζώνη πλημμύρας εντός του οικισμού της Μάνδρας.
Ρέματα Αγία Αικατερίνη, Σούρες και Σαραντοπόταμος
πηγή χάρτη: ελληνικό κτηματολόγιο, Γεωπύλη

Το Θριάσο πεδίο διαρρέουν δύο μεγάλοι χειμάρροι, ο Σαρανταπόταμος, ή Ελευσινιακός Κηφισός ποταμός, που συγκεντρώνει νερά από τα όρη Πατέρας και Πάστρα και εκβάλλει στη θάλασσα κοντά στην Ελευσίνα, και ο Κελάδωνας που πηγάζει από τη δυτική Πάρνηθα και διέρχεται από την περιοχή του Ασπροπύργου. Ο Σαρανταπόταμος συγκεντρώνει το σύνολο σχεδόν των υδάτων της περιοχής και αυτά εκβάλουν στον Ελευσινιακό κόλπο, όπως τα νερά που πέφτουν στα βορειοδυτικά βουνά της περιοχής μέσα από ένα δίκτυο ρεμάτων, στα οποία συγκαταλέγονται και τα ρέματα Σούρες και Αγία Αικατερίνη, τα οποία εκβάλουν τα νερά τους στην δυτική πλευρά του Ελευσινιακού κόλπου, οι διαστάσεις του οποίου, λόγω της άτυπης οικιστικής ανάπτυξης στην κοίτη του χειμάρρου, είχαν μειωθεί στο πλάτος των 8 μέτρων.

Στο δυτικό κομμάτι της Μάνδρας ο οικιστικός ιστός διέκοπτε απότομα το ρέμα της Αγίας Αικατερίνης, το οποίο συνέχισε την πορεία του μέσα από τον οικισμό χρησιμοποιώντας τους δρόμους ως εναλλακτική δίοδο, ακολουθώντας όμως τη φυσική πορεία που είχε το ρέμα πριν υπογειοποιηθεί κάτω από την οδό Κοροπούλη. Παράλληλα η πλημμύρα στο ρέμα Σούρες στην κάθοδο προς την θάλασσα συνάντησε μεγάλες αυθαίρετες υποδομές κατασκευασμένες πάνω στο ρέμα, όπως το εργοστάσιο Βακόνδιος, και το εργοτάξιο του Δήμου Μάνδρας στο οποίο φυλάσσονταν τα απορριμματοφόρα.

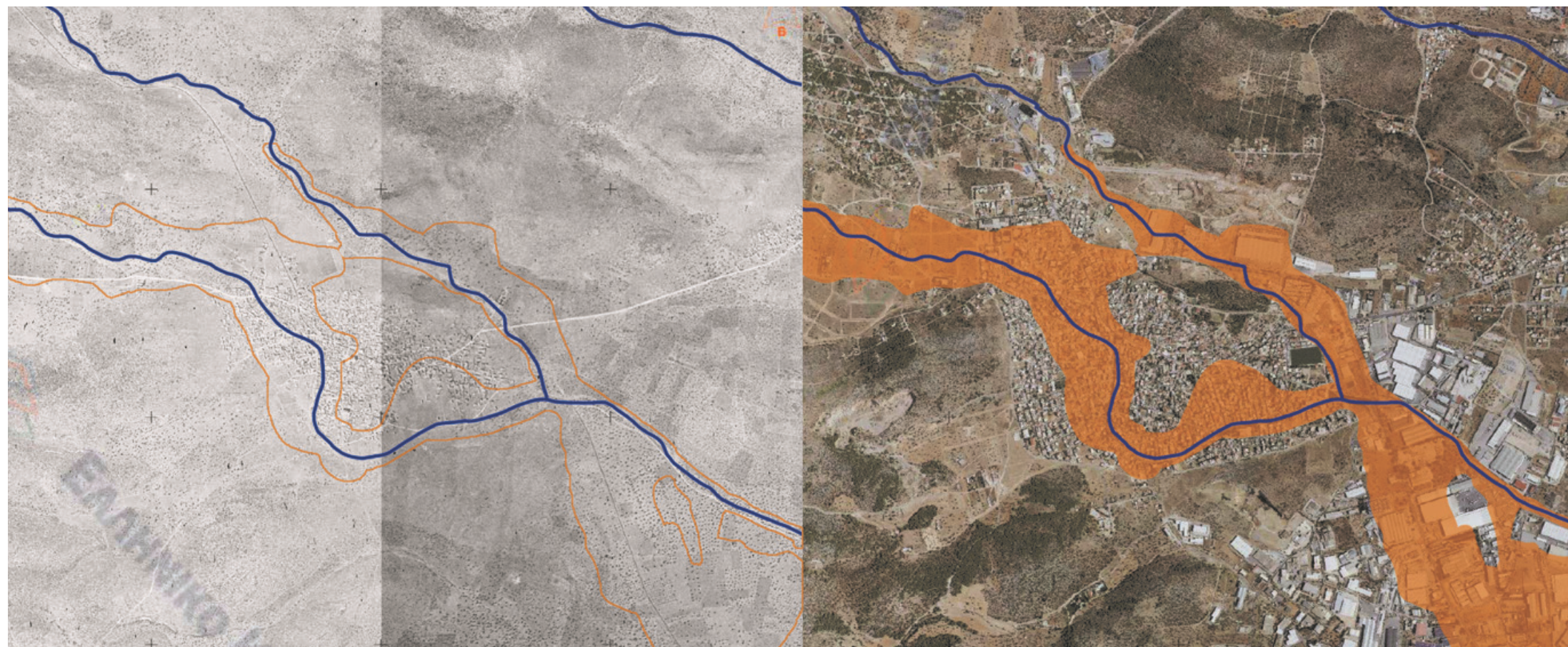
Η διακοπή της συνέχειας των ρεμάτων είτε λόγω της κάλυψη της κοίτης των ρεμάτων που περνούν μέσα από τον αστικό ιστό για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας, είτε λόγω της “τσιμεντοποίησης” εξαιτίας της κατάληψης και των αυθαιρεσιών μαρτυρούν μια μη ολιστική αντιμετώπιση των χειμάρρων ως ένα ενιαίο οικοσύστημα ή ως μέρος της οικιστικής ανάπτυξης, αλλά ως εμπόδιο στο γενικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχέδιο.⁵⁰⁵¹

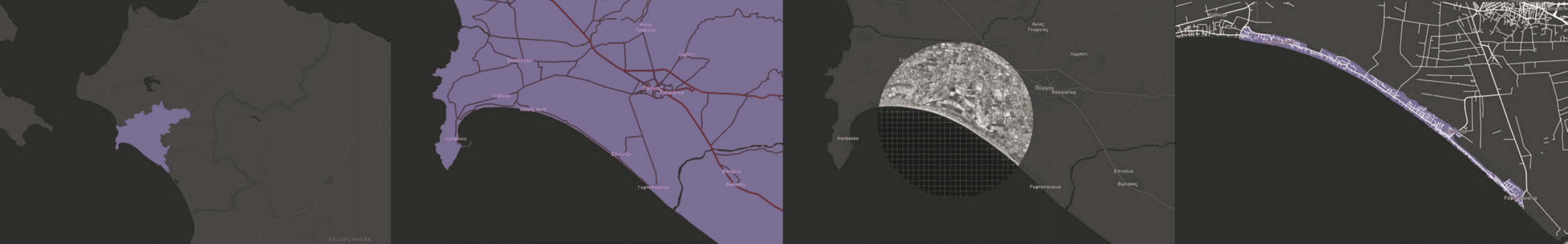
Το πλημμυρικό φαινόμενο στη Μάνδρα δεν αφορά έναν εν γένει αυθαίρετο οικισμό, αλλά δέχεται τις συνέπειες της άτυπης οικοδομικής ανάπτυξης η οποία είναι πλέον μέρος της ελληνικής κουλτούρας. Οι αυθαίρετες κατασκευές στην περίπτωση της Ελλάδας δεν διακρίνουν κοινωνικά σύνολα ούτε εμφανίζουν ενιαία χαρακτηριστικά. Όλοι αυθαίρετούν, είτε χτίζοντας παραλιακές ιδιωτικές περικλειστές εξοχικές κατοικίες, είτε δημιουργώντας εργοτάξια εντός των ρεμάτων για την αποθήκευση απορριμματοφόρων. Η συνέπεια των αυθαιρέτων στη Μάνδρα ήταν η καταπάτηση των φυσικών ορίων του ρέματος και συνεπακόλουθα η στένωση του πλημμυρικού πεδίου απορροής του. Αποτέλεσμα ήταν η πλημμύρα να συναντήσει μεγάλα τεχνητά εμπόδια, και στην συνέχεια να αποθέσει μεγάλο μέρος των φορτίων και των οχημάτων που μέχρι στιγμής είχε παρασύρει σε όποια διέξοδο έβρισκε, είτε αυτή ήταν δρόμοι είτε σπίτια.

Οι μη ορθολογικές επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως της Μάνδρας, με τρόπο που τα δύο ρέματα ενσωματώθηκαν εντός του οικισμού καθώς δεν υπήρξε συνεργασία μεταξύ πολεοδομικών και αντιπλημμυρικών μελετών, η κατάληψη της κοίτης του ρέματος Σούρες, από αυθαίρετες κατασκευές, και η ύπαρξη ασφαλτοστρωμένων δρόμων στα δυτικά και στα βόρεια της αστικής περιοχής της Μάνδρας που διέσχιζαν τα ρέματα χωρίς καμία διευθέτηση για άνοιγμα κοίτης, συνέβαλαν καταλυτικά στην επέκταση του πλημμυρικού φαινομένου.⁵²

50 Γεώργιος Μπράνης, «Η σημασία της ενημέρωσης στη διαχείριση των φυσικών καταστροφών. Μελέτη περίπτωσης: Μάνδρα Αττικής.», Μεταπτυχιακή Διατριβή Ειδικεύσεως, Αθήνα, 2020

50 Αρίωνας Καλογεράς, «The evolution of the 2017 flash flood in West Attica», 2020
51 Dr. Efthymios Lekkas, Dr. Michalis Diakakis, MSc, PhD Candidate Emmanouil Andreadakis, MSc Nafsika Ioanna Spyrou, MSc Marilia Gogou, MSc Navsika Katerina Katsetsiadou, Dr. Phoebe Speis, MSc Argiris Georgakopoulos, Newsletter of Environmental, Disaster and Crisis Management Strategies, «Flash Flood in West Attica (Mandra, Nea Peramos) November 15, 2017», National and Kapodistrian University of Athens, Faculty of Geology and Geoenvironment, Department of Dynamic Tectonic Applied Geology





3.3 Σπιάτζα, Πύργος Ηλείας

3.3.1 Spiaggia

Η περιοχή Σπιάτζα βρίσκεται σε απόσταση 4 χλμ. από την πόλη του Πύργου, και τοποθετείται γεωγραφικά ανάμεσα στο αντλιοστάσιο, το οποίο και τη διαχωρίζει από την περιοχή του Κατακόλου, και τις εκβολές του ποταμού Αλφειού. Η Σπιάτζα καταλαμβάνει ένα κομμάτι μήκους 10 χλμ., και πλάτους περίπου 250 μ., μιας μεγάλης ακτογραμμής που εκτείνεται από την Μεσσηνία και τερματίζει λίγο έξω από την πόλη του Πύργου, στο Κατάκολο. Η ίδια η ονομασία του οικισμού, Σπιάτζα από το ιταλικό sriaggia που σημαίνει αμμώδης παραλία, μαρτυρά την μορφολογία της περιοχής με την πυκνή, λεπτή και συμπαγή άμμο. Συγκεκριμένα στο βιβλίο του Κ. Ηλιόπουλου «*Το τοπωνυμικόν της Ηλείας*» αναφέρεται για την Σπιάτζα «*Η από της εκβολής του Αλφειού μέχρι του Κατακόλου ηλειακή ακτή λέγεται Σπιάτζα*».⁵³

Ο αυθαίρετος οικισμός εμφανίστηκε και εξελίχθηκε σε διάστημα 25 ετών με αυτή τη στιγμή να μετρά πάνω από 9.000 αυθαίρετες κατοικίες, οι οποίες στο σύνολό τους έχουν καταπατήσει 20 τετραγωνικά χλμ. από τον αιγιαλό. Η ακτογραμμή στο μεγαλύτερο μέρος της ανήκει στο κράτος. Η περιοχή της Σπιάτζας αποτελείται από πολλούς αυθαίρετους παραθεριστικούς οικισμούς όπως η Σπιάτζα, η Αγία Παρασκευή, η Σαρακίνα, τα Λετρίνα, και η Κυανή Ακτή, οι οποίοι συνθέτουν την εικόνα του πυκνά δομημένου αιγιαλού, και είναι ένα από τα πιο αντιπροσωπευτικά παραδείγματα αυθαίρετα δομημένων παραθεριστικών οικισμών στην Ελλάδα.⁵⁴

Ο οικισμός ανήκει στην δημοτική ενότητα του δήμου Πύργου, ο οποίος είναι δήμος της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και βρίσκεται στην Πελοπόννησο. Ο δήμος συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης το 2011 και προέκυψε από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Πύργου, Ωλένης, Βώλακος και Ιαργάνου του σχεδίου Καποδίστριας, οι οποίοι σήμερα αποτελούν τις δημοτικές ενότητες του δήμου Πύργου. Η έκτασή του είναι 455,12 τ. χλμ. και ο πληθυσμός του 47.995 μόνιμοι κάτοικοι, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, και έδρα του δήμου είναι η πόλη του Πύργου⁵⁵.

Ο οικισμός Σπιάτζα, βρίσκεται στο όριο των δύο εγκεκριμένων οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας, οι οποίες περιλαμβάνουν και τμήματα του παλαιού αιγιαλού, που καλύπτουν την ακτογραμμή του Πύργου. Το πρώτο τμήμα της ακτογραμμής ξεκινά από το δυτικό όριο του Πύργου μέχρι τον οικισμό Σπιάτζα (ΦΕΚ 340/Δ/14-6-1993), όπου πλέον το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες αποτελούν επί το πλείστον δευτερεύουσες παραθεριστικές κατοικίες, έχουν διαμορφώσει έναν εξαιρετικά συμπαγή αστικό ιστό.

⁵³ Κωνσταντίνος Ν. Ηλιόπουλος, «Το τοπωνυμικόν της Ηλείας», Αθήνα, 1952

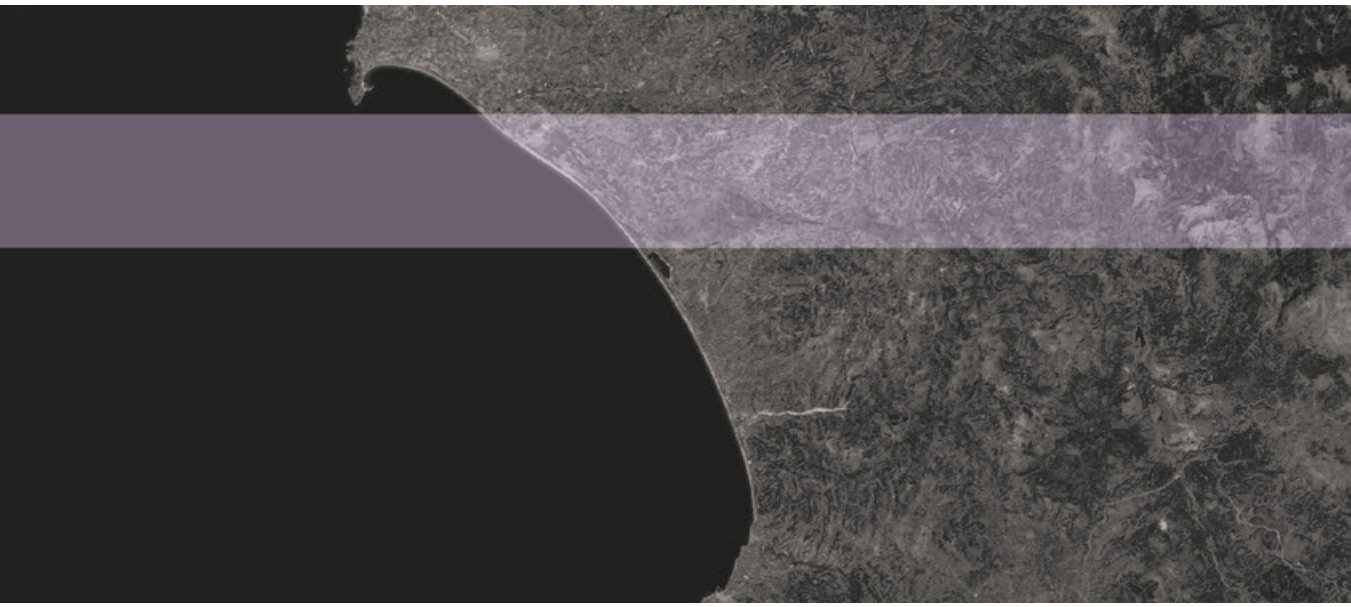
⁵⁴ <http://www.dimospyrgou.gr>

⁵⁵ Κεφάλαιο Α', Άρθρο 1 του Ν.3852/10

Η καταπάτηση του αιγιαλού ξεκίνησε από τις αρχές της δεκαετίας του 1950 με τον οικισμό να έχει πλέον σχηματιστεί την δεκαετία του 1980. Η Σπιάτζα, κατά τους καλοκαιρινούς μήνες συνθέτει μια εικόνα ενός πλήρους οργανωμένου παραθεριστικού οικισμού με συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, υπηρεσίες καθαρισμού του Δήμου, ενώ στην πλειοψηφία τους τα οικοδομημένα κτίρια καθώς και τα λυόμενα έχουν ηλεκτροδοτηθεί από την ΔΕΗ.

Το δεύτερο τμήμα, που συνθέτει την ακτογραμμή Πύργου, ξεκινά από τον οικισμό Σπιάτζα έως τις εκβολές του ποταμού Αλφειού από όπου και εκτείνεται κατά μήκος της ακτογραμμής έως τη θέση Σκίντο Μούτελης⁵⁶.

Η εικόνα που συνθέτει τον παραθαλάσσιο οικισμό της Σπιάτζας είναι ένα συνονθύλευμα από παλιά μικρά σπίτια, λυόμενα, παράγκες, πλινθόκτιστα σπίτια, τροχόσπιτα, και μερικές πολυτελείς βίλες, που έχουν τοποθετεί άναρχα επάνω στην άμμο, απουσία ρυμοτομικού σχεδίου, με τη μια κατασκευή να διαδέχεται την άλλη φτάνοντας σχεδόν να καταλήγουν στην θάλασσα. Το άναρχα διανοιγμένο οδικό δίκτυο της περιοχής μαρτυρά την αυθόρμητη οικιστική ανάπτυξη και την έλλειψη σχεδιασμού, καθώς διαμορφώθηκε ταυτόχρονα με το αυθαίρετο κτίσμα που εμφανιζόταν συνθέτοντας μια εικόνα με στενά δρομάκια και αδιέξοδα κάθετα σε μια κεντρική αρτηρία που περνά μέσα από τον οικισμό.



⁵⁶ Θέση «Σκίντο» Μούτελης του Δήμου Πύργου, Ν. Ηλείας σύμφωνα με το ΦΕΚ 13 Δ/21.01.1972, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 473 Δ/20.05.2003 και τελευταία με το ΦΕΚ 898 Δ/06.10.2004.

3.3.2 Αμμοθίνες

Ως αμμοθίνες ορίζονται οι σχηματισμοί που συναντώνται σε ερημικά περιβάλλοντα, και συγκεκριμένα στην Ελλάδα κατά μήκος της ακτογραμμής, οι οποίες αποτελούν μικρούς αμμώδεις λόφους που σχηματίζονται λόγω της επίδρασης του ανέμου και του νερού μεταφέροντας κόκκους άμμου και αποθέτοντας τους κατά τέτοιο τρόπο που σχηματίζουν αυτές τις ιδιαίτερες γεωμορφίες.

Οι αμμοθίνες ή θίνες, είναι μικροί λόφοι από άμμο που συνήθως βρίσκονται στις παράκτιες περιοχές. Αποτελούν σημαντικό οικοτόπο στη μεταβατική ζώνη θάλασσας και ξηράς και δημιουργήθηκαν από τις διεργασίες της διάβρωσης και της απόθεσης της άμμου στην παράκτια ζώνη. Ουσιαστικά η άμμος της ακτής που παρασύρεται από τον άνεμο αντικαθίσταται από την άμμο που αποθέτουν τα κύματα στην παραλία. Η άμμος αυτή προέρχεται και μεταφέρεται από τη λεκάνη απορροής των ποταμών ή και από ιζήματα διαβρωμένων βράχων ή και υποθαλάσσιων συσσωρεύσεων άμμου.

Οι παράκτιες αμμοθίνες διαφέρουν από τους συγγενείς σχηματισμούς που συναντώνται σε ερήμους, καθώς χαρακτηρίζονται από βλάστηση η οποία ποικίλλει σε πυκνότητα και σταθεροποιεί σε μεγάλο βαθμό την άμμο τους. Στην περιοχή του Νομού Ηλείας, οι αμμοθίνες αναπτύσσονται στην αμμώδη παραλιακή ζώνη σε μια απόσταση περίπου 50 μέτρων από τη θάλασσα. Η ζώνη αυτή είναι γυμνή από βλάστηση και μόνο όπου υπάρχουν αμμοσωροί που δεν κατακλύζονται από το κύμα, αναπτύσσεται βλάστηση με *Ammophila arenaria*, είδος χόρτου που κυριαρχεί και στις αμμοθίνες οι οποίες εκτείνονται μετά τη ζώνη όπου δεν συναντάται βλάστηση. Στη παραλιακή ζώνη του νομού, οι παράκτιες αμμοθίνες εμφανίζονται σε όλο το μήκος της, με εξαίρεση τα σημεία όπου οι ανθρωπογενείς δραστηριότητες, όπως καταπάτηση, αμμοληψίες, ή κατασκευή τουριστικών εγκαταστάσεων, και ο παραθαλάσσιος τουρισμός έχουν υποβαθμίσει, ή εξαφανίσει, την παρουσία τους.

Ο σχηματισμός των αμμοθινών λειτουργεί ως φυσικό αντιπλημμυρικό φράγμα για τις παραθαλάσσιες περιοχές. Στην περίπτωση έντονων καιρικών φαινομένων που δημιουργούν μεγάλους κυματισμούς, οι αμμοθίνες χάνουν ένα μέρος από τις αμμώδεις αποθέσεις τους οι οποίες και παρασύρονται προς την πλευρά της παραλίας, δημιουργώντας μικρούς λοφίσκους οι οποίοι λειτουργούν ως φυσικοί κυματοθραύστες μειώνοντας την δύναμη των κυμάτων καθώς αυτά αναγκάζονται να εκτονωθούν πιο νωρίς κοντά στην ακτογραμμή. Μετά το πέρας των έντονων καιρικών φαινομένων οι μικροί λόφοι άμμου που έχουν σχηματιστεί στεγνώνουν και με την βοήθεια του αέρα τροφοδοτούν τις υπάρχουσες αμμοθίνες αποκαθιστώντας την αρχική ισορροπία. Η θέση τους σχηματίζεται και προσαρμόζεται, επίσης, ταυτόχρονα και με την ανοδική πορεία της στάθμης της θάλασσας⁵⁷.





3.3.3 Αποσάθρωση και κατάρρευση

Η ακτογραμμή της Ηλείας στο σύνολό της ξεπερνά το μήκος των 150 χλμ.. Μέσα σε αυτό το σύνολο υπάρχουν οργανωμένες πλαζ, αυθαίρετοι οικισμοί, όπως ο οικισμός Σπιάτζα, και ερημικές παραλίες όπου το φυσικό κάλος δεν έχει ακόμα διαβρωθεί. Χαρακτηριστικό της μορφολογίας της ακτογραμμής, εκτός από την πολύ ψιλή άμμο των παραλιών, είναι η ύπαρξη αμμοθινικών συστημάτων τα οποία παρουσιάζουν μεγάλη ευαισθησία στους περπατητές, πόσο μάλλον στην ανοικοδόμηση.

Η αλλοίωση της παραλίας είναι εμφανής με μια σειρά εγκαταλελειμμένων κτισμάτων χωρίς στέγη και με μισογκρεμισμένους τοίχους να πρωταγωνιστεί στα πρώτα μέτρα της ακτής. Τα διαβρωμένα κτίρια της ακτογραμμής, και κυρίως η τοποθέτηση και η κοινή τους εγκατάλειψη μαρτυρούν και τους κυριότερους λόγους της αποσάθρωσης και της κατάρρευσης του οικισμού. Ο μεγάλος αριθμός αυθαίρετων κτισμάτων με άναρχη οικιστική ανάπτυξη και στοιχειώδη υποδομή σε αποχετεύσεις, ύδρευση, και οδικά δίκτυα που εμφανίζεται στον οικισμό Σπιάτζα, είναι δευτερεύοντα στοιχεία προς αντιμετώπιση. Την μεγαλύτερη αυθαίρεσία του οικισμού αποτελεί η τοποθεσία του. Η Σπιάτζα, χτισμένη πάνω στην ακτογραμμή και στις αμμοθίνες της παραλίας του Πύργου, ήταν βέβαιο πως θα υποστεί την προοδευτική και σταδιακή αποσύνθεση των υλικών ενός μη σταθερού εδάφους. Η αποσάθρωση της παραλίας, εφόσον πλέον έχουν καταπατηθεί και εξαλειφθεί οι φυσικοί σχηματισμοί που προστάτευαν την ακτογραμμή από τα έντονα καιρικά φαινόμενα και τους μεγάλους κυματισμούς, τα τελευταία χρόνια έχει ενταθεί.

Στην περίπτωση του οικισμού Σπιάτζα η καταπάτηση οδήγησε στην εξαφάνιση των φυσικών κυματοθραυστών που σχημάτιζε η παραλία, με αποτέλεσμα η θάλασσα να μην συναντά κανένα εμπόδιο και να εισέρχεται στον οικισμό. Η εμφάνιση έντονων καιρικών φαινομένων, λόγω της κλιματικής αλλαγής, είναι πλέον συχνή στην περιοχή, και σε συνδυασμό με την άνοδο της στάθμης της θάλασσας η διάβρωση των παράκτιων ζωνών γίνεται κάθε χρόνο πιο εμφανής.

Δύο επιπλέον παράγοντες που έχουν συμβάλει στην διάβρωση και στην μεταβολή της θέσης του αιγιαλού είναι η κατασκευή το 1955 του υδροηλεκτρικού φράγματος στον παραπόταμο Λάδωνα του Αλφειού, που αποκόπτει το 25% της λεκάνης απορροής του ποταμού, και η κατασκευή δεύτερου φράγματος το 1970, για αρδευτικούς σκοπούς, στην θέση Φλόκα. Η κατασκευή των δύο αυτών φραγμάτων είχε ως αποτέλεσμα την παρακράτηση φερτών υλικών του ποταμού επιδεινώνοντας το φαινόμενο της διάβρωσης καθώς η υποχώρηση της ακτογραμμής γίνεται συνεχώς ταχύτερη. Η απώλεια των προσχωσιγενών υλικών στις εκβολές του Αλφειού λόγω της κατασκευής των φραγμάτων Λάδωνα και Φλόκα σε συνδυασμό με τα θαλάσσια ρεύματα και τους ισχυρούς κυματισμούς, οι οποίοι τους χειμερινούς μήνες φτάνουν έως και τα 6 μ., οδηγούν την θάλασσα ολοένα και πιο κοντά στην στεριά για να συναντήσει ένα επιπλέον εμπόδιο χτισμένο πάνω στις παράκτιες θίνες.⁵⁸

Ως απότοκο της κατάστασης η καταστροφή ακινήτων δεν αποτελεί ένα μεμονωμένο ή σπάνιο φαινόμενο. Μεγάλο μέρος των παραθεριστικών κατοικιών, στη προσπάθεια των κατοίκων να χτίσουν το δικό τους εξοχικό πιο μπροστά από το προηγούμενο, είτε βυθίζονται στην άμμο είτε παρασύρονται από το κύμα, το οποίο δεν συναντά πλέον εμπόδια προς την πορεία του στην ξηρά. Σε αρκετές περιπτώσεις η θάλασσα έχει παρασύρει σπίτια, οικιακές συσκευές, μάνδρες, και δρόμους. Η άστοχη ανθρώπινη παρέμβαση καταλαμβάνεται πάλι από την φύση, αλλά σε πείσμα της ανθρώπινης επιθυμίας να κυριαρχήσει πάνω στη φυσικό περιβάλλον οι κάτοικοι της Σπιάτζας ανακαινίζουν τις κατεστραμμένες από το κύμα κατοικίες σε μια προσπάθεια να επαναδιαπραγετευτούν το δικαίωμα στην παραλία.

Ο οικισμός Σπιάτζα πρόκειται για μια πλέον πλήρως δομημένη περιοχή-πόλη, με τον αιγιαλό της περιοχής να θεωρείται ο πιο πυκνά δομημένος σε όλη την Ελλάδα. Από το σύνολο των 1.850 στρεμμάτων αιγιαλού, μόνο τα 300 έχουν χαρακτηριστεί ελεύθερα, και από τα 20.000 στρέμματα του συνόλου της περιοχής, μόνο τα 2.000 δεν έχουν καταπατηθεί.

⁵⁸ Γκιώνης Γεώργιος, Πούλος Σεραφείμ Ε., Γιαλούρης Παναγιώτης, Παννόπουλος Θάνος Η., «Η σύγχρονη μορφολογική εξέλιξη του δέλτα του ποταμού Αλφειού, ως αποτέλεσμα των φυσικών διεργασιών και της ανθρώπινης παρέμβασης», 7ο Πανελλήνιο



Σπιάτσα, Ηλείας
 πηγή εικόνων: Σπιάτσα Ηλείας. Ο οικισμός που παίρνει το κύμα UP'ο ψηλά. | Spiatza Iliia Up Stories

1965



1973



2003



2015



Χρονολογική παραλλαγή της πυκνότητας του
 οικισμού.
 πηγή εικόνων: COASTAL DOMAINS ionian





Κεφάλαιο 4

Συμπεράσματα

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα ως φαινόμενο μετρά πάνω από έναν αιώνα και κατέστη ένα από τα πιο επίμονα κοινωνικά, και οικονομικά, προβλήματα. Καταλύματα εντός της ζώνης του αιγιαλού, δημόσιες υποδομές πάνω σε κοίτες ρεμάτων, ξενοδοχειακές μονάδες στο παραλιακό μέτωπο, είναι σύνηθες παραδείγματα που στην ανέγερσή τους και τη λειτουργία τους δεν συνάντησαν κανένα εμπόδιο.

Κατά τις επτά πρώτες δεκαετίες του 20ου αιώνα είναι αναμφίβολο ότι τα αυθαίρετα της «ανάγκης» κάλυψαν σημαντικές κοινωνικές και στεγαστικές δυσκολίες. Η εισροή μεγάλων μεταναστευτικών κυμάτων, κατά κύριο λόγο στην Αθήνα, και οι μεγάλες ελλείψεις κατοικίας κατέστησαν την ανοχή της αυθαίρετης δόμησης ως μονόδρομο για την κρατική πολιτική, η οποία μετέφερε τις ευθύνες για την στέγαση του πληθυσμού και την οργάνωση του αστικού χώρου στους ίδιους τους πολίτες. Κατά τη διάρκεια του υπόλοιπου αιώνα, έως και σήμερα, διακρίνεται η "δίψα" για ιδιοκατοίκηση, δείγμα ευημερίας, δεύτερη εξοχική κατοικία, και αορίστως μια πεποίθητη εγλωτιστική που δε μετρά το σύνολο αλλά τη μονάδα. Σε αυτή τη «δεύτερη γενιά» αυθαιρέτων το μικροαστικό όνειρο της απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας παίρνει υπόσταση με την λογική του όποιος προλάβει.

Η πορεία των αυθαιρέτων στην Ελλάδα καθιστά σαφές πως η άτυπη πολεοδομική επέκταση είναι κομμάτι της εξέλιξης της συνείδησης και της νοοτροπίας. Είτε αφορά την υλοποίηση της φυσικής ανάγκης για εξασφάλιση καταφυγίου, είτε την απροκάλυπτη κατάχρηση του χώρου προς προσωπική τέρψη και κάλυψη ιδιωτικών απαιτήσεων, η αυθαίρεσία ως γεγονός παραμένει η ίδια. Τα αυθαίρετα δεν υπάγονται σε μια μόνο κατηγορία. Πρόκειται για κτίρια κάθε μεγέθους, είδους και χρήσης που ανήκουν σε άτομα από κάθε κοινωνικό στρώμα, και σε κάθε περιοχή της χώρας.

Κανείς δεν επιθυμεί να είναι παράνομος και ας παρανομεί. Η επιθυμία για νομιμοποίηση των ιδιοκτητών, μέσα από την καταβολή ενός χρηματικού ποσού για την "τακτοποίηση του ακινήτου", δεν αναιρεί την άστοχη πολεοδομική επέκταση που πολλές φορές μπορεί να αποβεί μοιραία απέναντι σε καταστάσεις κινδύνου, όπως παρουσιάστηκε στα τρία παραδείγματα του τρίτου κεφαλαίου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η έλλειψη διαμόρφωσης σωστού αστικού ιστού, η καταπάτηση θεσμικά απαγορευμένων ζωνών περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, η ανυπαρξία δημόσιων υποδομών, η παρεμπόδιση της φυσικής διεργασίας χιλιάδων ετών της ροής των νερού, η αλόγιστη επέκταση του αστικού ιστού πάνω και παράλληλα με τη φυσική πορεία των ρεμάτων, η καταστροφή φυσικών οικοτόπων, όπως οι αμμοθίνες, και η καταπάτηση του αιγιαλού είναι το σύνολο των ανθρώπινων αυθαιρέτων παρεμβάσεων που οδήγησαν στην επιβάρυνση της αντιμετώπισης των φυσικών καταστροφών που έπληξαν τις τρεις προαναφερθείσες περιοχές, και έκαναν πιο δύσκολη την αντιμετώπιση κάθε κατάστασης.

Η αμέλεια για την ένταξη της φύσης στον σχεδιασμό της πόλης, ή σε αυτή την περίπτωση στην αυθαίρετη οικιστική επέκταση, είναι η πρώτη αιτία για την γένεση δυσμενών καταστάσεων. Η αντιμετώπιση της φύτευσης ως απλά καλλωπιστικού παράγοντα σε μια ζώνη όπου δασική έκταση και οικιστικός ιστός, όπως συνέβη στο Μάτι, οδήγησαν στην αποτυχία ενός αυθαίρετα οικοδομημένου οικισμού.

Ο έλεγχος της φύτευσης καθίσταται αναγκαίος σε ένα αναδασωτέο περιβάλλον, ιδιαίτερα όταν πρόκειται για μια πλήρως οικοδομημένη περιοχή με πολύ έντονη βλάστηση σε κωνοφόρα δένδρα. Η αντιμετώπιση της φύσης, σε οποιαδήποτε μορφή της, ως απόσπασμα του αστικού ιστού και όχι ως μέρος της ολότητας ενός οικισμού, είναι εμφανής και στα τρία παραδείγματα. Η παρεμπόδιση της φυσικής πορείας των χειμάρρων με δρόμους και κτίρια, είναι το αποτέλεσμα της αποτυχίας της σωστής ένταξης των ρεμάτων στην οικιστική επέκταση, και της αστοχίας των οικιστών να κατανοήσουν τη βαρύτητα του λανθάνοντα, ή απόντα, σχεδιασμού.

Η σημασία του εδάφους έχει καταλυτικό ρόλο στην οικιστική ανάπτυξη, ο οποίος γίνεται εμφανής μέσα από την κατάρρευση των αυθαιρέτων εντός των ρεμάτων, στην περίπτωση της Μάνδρας, και των ερειπίων που δεσπόζουν πάνω στην άμμο της ακτογραμμής του Πύργου. Σε αυτή την περίπτωση η άγνοια ή η αδιαφορία για τη σύσταση του εδάφους και για τους μηχανισμούς της φύσης να προστατεύεται εμφανίζεται με μια σειρά γκρεμισμένων κτισμάτων να παραδειγματίζουν τους κατοίκους πως η άμμος και το νερό δεν αποτελούν βάσεις για οικοδομές.

Η δυσαναλογία των αυθαίρετα δομημένων οικισμών εντοπίζεται επίσης στην απουσία πολεοδομικού σχεδιασμού που συνεπάγεται έλλειψη δικτύων, δημόσιων χώρων και εγκαταστάσεων και γενικά οποιασδήποτε συστηματοποίησης του αστικού ιστού. Πολλοί αυθαίρετοι οικισμοί αποκτούν δημόσιες παροχές όπως ύδρευση και ρεύμα, αλλά στερούνται δημόσιων υποδομών όπως πλατείες και πάρκα, οι οποίες, εκτός του γενικά παραδεκτού κοινωνικού ωφέλους, προσφέρουν και την εναλλακτική καταφυγίου σε περιπτώσεις φυσικών καταστροφών. Η ανυπαρξία σχεδιασμού του αστικού ιστού είναι ένας επιπλέον παράγοντας που σε περιπτώσεις φυσικών καταστροφών μπορεί να λειτουργήσει αρνητικά για τον οικισμό αλλά και για τους οικιστές.

Ο οικιστής που χτίζει το σπίτι του, ή το εξοχικό του, παράνομα διαπιστώνει τις δυσμενείς καταστάσεις που επιφέρει η αυθαίρετη δόμηση μόνο μετά το πέρας της καταστροφής. Κοινή ευθύνη είναι οι δυσμενείς αυτές συνθήκες να προβλέπονται και συνεπώς να αποφεύγονται εξ αρχής, είτε πρόκειται για αυθαίρετους οικισμούς είτε για σχεδιασμένες πόλεις. Οι αρχές της συλλογικής κατοίκησης σε έναν δεδομένο χώρο πρέπει να ενταχθούν στη συνείδηση του συνόλου ως αναπόσπαστο μέρος της ατομικής ευημερίας και να γίνει αντιληπτό πως η κατοικία δεν είναι μόνο ατομικό προνόμιο αλλά και τμήμα της συλλογικής ευθύνης.

Στο πλαίσιο αυτό τα συμπεράσματα της παρούσας ερευνητικής εργασίας θα αποτελέσουν τον "χάρτη" παρεμβάσεων σε μια συγκεκριμένη περιοχή, αυθαίρετα οικοδομημένη, στις ακτές του νομού Ηλείας.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

1. Αλεξανδροπούλου Α., Μακράκης-Καραχάλιος Χ., «Παραθεριστική κατοικία: Θεσμοί και πραγματικότητα. Η περίπτωση της Ασπροβάλλτας», Διπλωματική Εργασία, Π.Θ, Βόλος, Σεπτέμβριος, 1999
2. Αραβαντινός Α., «Πολοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου.», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997
3. Βαϊτσος Κ., Γιαννίσης Τ., «Τεχνολογικός Μετασχηματισμός και Οικονομική Ανάπτυξη Ελληνική Εμπειρία και Διεθνείς Προοπτικές.», 1987
4. Βαρελίδης Κ., «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, 2004
5. Βλάντου Α., «Αυθαίρετα: Η παραβατικότητα στην υπηρεσία των κοινωνικών αναγκών.», Σεπτέμβριος, 2011
6. Γκιζελή, Β. «Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και προέλευση της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα», Αθήνα, 1984
7. Γκιώνης Γεώργιος, Πούλος Σεραφείμ Ε., Γιαλούρης Παναγιώτης, Γιαννόπουλος Θάνος Η., «Η σύγχρονη μορφολογική εξέλιξη του δέλτα του ποταμού Αλφειού, ως αποτέλεσμα των φυσικών διεργασιών και της ανθρώπινης παρέμβασης», 7ο Πανελλήνιο Γεωγραφικό Συνέδριο της Ελληνικής Γεωγραφικής Εταιρείας, Μυτιλήνη: 302-308
8. Γώγος Κ., Επίκουρος Καθηγητής Νομικής Α.Π.Θ., «Σαράντα έτη μετά: Το πρόβλημα της συνταγματικότητας της «νομιμοποίησης» αυθαίρετων κατασκευών (Με αφορμή το ενδεχόμενο «νομιμοποίησης» των κατασκευών σε ημιυπαίθριους χώρους)», κείμενο από το βιβλίο «Η δημοκρατία μεταξύ ουτοπίας και πραγματικότητας. Μελέτες χαριστήριες στον Ζήση Παπαδημητρίου», εκδόσεις Σαββάλας, Αθήνα, 2011
9. Δαλάκογλου Δημήτρης, «Η αυθαίρετη Δόμηση στην Ελλάδα και οι προσπάθειες αντιμετώπισης της.», Διπλωματική Εργασία, ΕΜΠ, Αθήνα, 2014
10. Καλογεράς Αρίωνας, «The evolution of the 2017 flash flood in West Attica», 2020
11. Καπελετιώτη Ιωάννα, «Τα αυθαίρετα της παράλιας της Γλύφας Ηλείας και οι επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.», Πτυχιακή Εργασία, Π.Δ.Α., Αθήνα, 2018
12. Καραμπέλας Σπύρος, «Στρατηγικό σχέδιο ανάπτυξης και ανασυγκρότησης Νομού Ηλείας», Βόλος 2008
13. Καυκούλα Κική, «Η ιδέα της κηπούπολης στην ελληνική πολεοδομία του μεσοπολέμου», Διδακτορική Διατριβή, Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη, 1990
14. Κλουκίνας Γιάννης, «Σπιάτζα_Ταξίδι αναμνήσεων.», Πύργος: Αυτοέκδοση
15. Κοσμάκη Πολυξένη, «Σχεδιασμένοι οικισμοί στην Αθήνα του Μεσοπολέμου. Πρότυπα, εξέλιξη και επιδράσεις στο μεταβαλλόμενο αστικό χώρο», Διπλωματική Διατριβή, ΕΜΠ, Αθήνα, 1991
16. Κούρος Πάνος, «Aesthetics of the architectural ruin», Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη, 1999
17. Λαλιώτης Ευάγγελος, Χατζάκη Μαρίνα, «Αυθαίρετη δόμηση και δυνατότητες παρέμβασης: Το παράδειγμα του παραθεριστικού οικισμού των αυθαιρέτων στην παραθαλάσσια ζώνη του Κατακόλου νομού Ηλείας.» περιοδικό ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ, τεύχος νο.6, 2003
18. Λαχταρίδου Θ., Χασανίδου Δ., «ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ: Η περίπτωση της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας στο Δήμο Καλλικράτειας Χαλκιδικής», Διπλωματική Εργασία, Π.Θ., Βόλος, Φεβρουάριος, 2005
19. Λεοντίδου Λίλα, «Πόλεις της σιωπής : εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940.», Αθήνα, 1989
20. Λιανού Β., «SPIAGGIA. Μετατοπίσεις του βλέμματος στις σχέσεις φυσικού και τεχνητού.», Ερευνητική Εργασία, Π.Θ., Βόλος, 2017
21. Μαντουβάλου Μαρία, Μαυρίδου Μαρία, «ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: Μονόδρομος σε αδιέξοδο; Αναλυτική προσέγγιση του αστικού χώρου», Αθήνα, 2005
22. Μενούνου Ε., «Η εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου έκδοσης των οικοδομικών αδειών.», Διπλωματική εργασία, Ε.Μ.Π., Αθήνα, 2018
23. Μήλα Μαρία, «Αστική διάχυση και αυθαίρετη δόμηση στον παράκτιο χώρο. Προς τη διαμόρφωση μιας χωρικής πολιτικής για τις περιφερειακές περιοχές. Το παράδειγμα του Δήμου Νέας Μάκρης.» Διπλωματική Εργασία, ΕΜΠ, Αθήνα, 2009
24. Μινέτος Διονύσιος, «Οι πρόσφατες μεταβολές των χρήσεων γης στην Ελλάδα και οι επιπτώσεις τους στη βιώσιμη ανάπτυξη της υπαίθρου: Μια θεωρητική και εμπειρική διερεύνηση», Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος, Ιανουάριος, 2009
25. Μίντζια Αγγελική, Εφέτης ΔΔ., «Αυθαίρετη Δόμηση. Ερμηνευτικοί προβληματισμοί στο πλαίσιο των διατάξεων για τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.», απόσπασμα από την ημερίδα "Ο έλεγχος των κατασκευών και η αυθαίρετη δόμηση: αρμοδιότητες, νομοθεσία, προτάσεις", ΤΕΕ, Αθήνα, 25 Ιουνίου 2009
26. Μπράνης Γ., «Η σημασία της ενημέρωσης στη διαχείριση των φυσικών καταστροφών. Μελέτη περίπτωσης: Μάνδρα Αττικής.», Μεταπτυχιακή Διατριβή Ειδίκευσης, Αθήνα, 2020
27. Μπούτου Λεμπέση Ελένη, «Έννοια - Ορισμός νόμιμων & αυθαίρετων κτιρίων.», Οκτώβριος, 2011

28. Μυτιληναίος Σ., «Πώς το Μάτι έγινε παγίδα θανάτου – Ένας οικισμός μέσα στα πεύκα δίχως διεξόδους διαφυγής», περιοδικό Tribune, 2018
29. Νάτσιου Μ., «Αυθαίρετη δόμηση (παραθεριστική κατοικία): περίπτωση της Ραφήνας», Διπλωματική εργασία Π.Θ., Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος, 2002
30. Νίκας Γ., «Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923», Τεχν. Χρον. Επιστ. Έκδ. ΤΕΕ, τεύχ. 1, 2010
31. Ξυνομηλάκη Παπαηλία Ελευθερία, «Αυθαίρετα. Βασικές έννοιες - ορισμοί – κυρώσεις – ρυθμίσεις -επισημάνσεις.», απόσπασμα από την ημερίδα “Ο έλεγχος των κατασκευών και η αυθαίρετη δόμηση: αρμοδιότητες, νομοθεσία, προτάσεις”, ΤΕΕ, Αθήνα, 25 Ιουνίου 2009
32. Πετρολέκας Κ., «Διερεύνηση των μηχανισμών μεταβολών χρήσεων γης ως αποτέλεσμα του φαινομένου της αστικής διάχυσης στον ελληνικό χώρο.», Διπλωματική Μεταπτυχιακή Εργασία, ΕΜΠ, Αθήνα, 2014
33. Πολύζος Σ., Μινέτος Δ., Τσιώτας δ., «Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα και η συμβολή της στο μετασχηματισμό των χρήσεων γης», Παρουσιάσεις – ΕΣΔΟ, 25-27 Μαΐου 2012
34. Πρωτοψάλτης Α., «Το κράτος, οι Μικρασιάτες και το ζήτημα της κατοικίας: Στεγαστικές πολιτικές και προσφυγικές στρατηγικές επιβίωσης, 1922 – 1932», Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Αθήνα, 2020-2021
35. Σαμαράς Γεώργιος, «Η Αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα: Προσδιοριστικοί παράγοντες και ιστορική εξέλιξη», Διπλωματική Εργασία, Π.Θ., Βόλος, Φεβρουάριος, 2008
36. Τουλούπη Φ., Μαρούγκας Α., «Προσφυγικοί οικισμοί στον ευρύτερο χώρο της Αττικής γης.», ΤΕΙ Πειραιά, Αθήνα, 2010
37. Τριχάκη Μαρία, «Έκθεση αυτοψίας αυθαίρετης κατασκευής κι επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου.», Διπλωματική Εργασία, Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Αθήνα, Σεπτέμβριος, 2019
38. Τσερπέλης Κωνσταντίνος, «Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα σήμερα. Κριτική προσέγγιση στις διατάξεις του θεσμικού πλαισίου περί τακτοποίησης.», Διπλωματική Εργασία, ΕΜΠ, Αθήνα, 2020
39. Χατζηβασιλείου Α., «Η Αυθαίρετη Δόμηση στην Ελλάδα: μια διερεύνηση», Διπλωματική Εργασία, Π.Π., Πάτρα, Μάρτιος, 2013
40. Χριστοφιλόπουλος Δ.Γ., «Το δίκαιο της δόμησης, Τόμος Β. Αυθαίρετη δόμηση. Νομιμοποίηση- κατεδάφιση. Ν.1337/1983 και Π.Δ. 267/1998», Εκδόσεις Σακκούλα, Αθήνα, 1999

41. Henry Morgenthau, «Η αποστολή μου στην Αθήνα. 1922 το έπος της εγκατάστασης», εκδόσεις: Τροχαλία, 1994

42. National Geographic, «Οι Μεγάλες ανασυγκροτήσεις 1900 1930 1950. Η ανάκαμψη της Ελλάδας μετά τις οικονομικές θύελλές του 20ου αιώνα.», The National Geographic Society, 2010

Ξενόγλωσση

1. Dr. Efthymios Lekkas, et. al., «Flash Flood in West Attica (Mandra, Nea Peramos) November 15, 2017», National and Kapodistrian University of Athens, Faculty of Geology and Geoenvironment, Department of Dynamic Tectonic Applied Geology,
2. Polyzos S. and Minetos D., «INFORMAL HOUSING IN GREECE: A QUANTITATIVE SPATIAL ANALYSIS», University of Thessaly Greece, 2009
3. Potsiou Chryssy A., Ioannidis Charalabos, «Informal settlements in Greece: The mystery of missing information and the difficulty of their integration into a legal framework.», 5th FIG Regional Conference Accra, Ghana, 200
4. Sofianou Evina, «Regeneration of informal settlements towards sustainability: a case study», From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World, Sofia, Bulgaria, 2015
5. Stephen P. Ladas, «The Exchange Of Minorities Bulgaria, Greece And Turkey.», New York, The MacMillan Company, 1932

Νομοθεσία

1. Β.Δ./ 3.4.1835 (ΦΕΚ 19/15.5.1835) «Περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κομών»
2. Β.Δ./ 9.4.1836 (ΦΕΚ 20/15.5.1836), «Περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών»
3. Β.Δ./ 12.11.1836 (ΦΕΚ 91/31.12.1836) «Περί προσθήκης εις το περί σχεδίου της πόλεως Αθηνών διάταγμα»
4. Β.Δ./19.9.1852 «Περί κανονισμού της Διοικητικής Αστυνομίας»
5. Ν.Δ./ 17.7.1923 (Φ.Ε.Κ.228Α/1923) «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών»
6. Π.Δ./ 18.3.1926 «Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών»
7. Γ.Ο.Κ. 29
8. Ν.Δ/ 2344/40 (Φ.Ε.Κ.154Α740) «Περί αιγιαλού και παραλίας»
9. Ν.Δ./7.8.67 «Περί εγκαταστάσεων προς παραθερισμόν»
10. Ν.Δ./ 410/68 (Φ.Ε.Κ.110Α768) «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών»
11. Ν.Δ./ 439/1970 (Φ.Ε.Κ.36Α/70) «Περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί αιγιαλού»
12. Ν.Δ./ 8/73 (ΦΕΚ 124Α/73) «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»
13. Ν.Δ./ 349/1974 «Περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρόμενων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντας».
14. Ν./ 651/1977 (Φ.Ε.Κ.207Α/77) «Περί καταργήσεως του Ν.Δ.349/1974, τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών, διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων»
15. Ν./ 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»
16. Ν./ 998/1979 (Φ.Ε.Κ.289Α/79) «Περί προστασίας των δασών, δασικών και των αναδασωτέων εν γένει εκτάσεων τις χώρας»
17. Π.Δ./ 5/12.7.1983 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων»
18. Π.Δ./ 3.9.1983 (Φ.Ε.Κ.393Δ783) «Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών»
19. Υπουργική Απόφαση 77824/3159/9.12.83 «Απόφαση για τον αιγιαλό και παραλία»
20. Ν./ 1577/1985 (Φ.Ε.Κ. 210 Α785) « Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός»
21. Π.Δ./ 267/1998 (Φ.Ε.Κ. 195Δ798) «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών».
22. Ν./ 2971/2001 (ΦΕΚ Α' 285/19.12.2001) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις»
23. Ν./ 3212/2003 (Φ.Ε.Κ.308Α/03) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων»
24. Ν./ 4067/2012 (ΦΕΚ Α' 79/2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»
25. Ν./ 4178/2013 (ΦΕΚ Α' 174/8.8.2013) «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.»
26. Ν./ 4495/2017 (ΦΕΚ Α' 167/3.11.2017) «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.»
27. Ν./ 4864/2021 (ΦΕΚ Α 237/2.12.2021) «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογίας και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη»

Διαδικτυακές πηγές

https://www.citybranding.gr/2013/02/blog-post_20.html

<https://www.akti.org.cy/publications/%CF%80%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%BA%CF%84%CE%B9%CE%B1-%CE%B6%CF%89%CE%BD%CE%B7-sos/>

<https://www.news247.gr/sunday-edition/eleytheri-prosvasi-stis-paralies-ti-ischyei-kai-poia-einai-ta-dikaiomata-mas.9688090.html>

<https://www.lifo.gr/tropos-zois/urban/apo-ta-anafiotika-os-ti-mandra-i-istoria-ton-aythaireton-tis-attikis>

<https://www.nationalgallery.gr/el/sulloges/collection/sulloges/t--anaphiotika.html>

<https://www.lifo.gr/tropos-zois/urban/i-istoria-ton-prosfygikon-synoikismon-tis-athinas>

<https://www.lifo.gr/culture/arxaiologia/mythoi-kai-alitheies-gia-toys-prosfyges-toy-1922>

<https://www.sadas-pea.gr/archive/2000-2011/teuchos54.htm>

<https://banks.com.gr/posa-einai-afthaireta-stin-ellada/>

<https://www.ethnos.gr/greece/article/166879/ektossxedioydomhshtiallazeiseartioth-taepitrepomenhdomhshkaitelosoikodomikonadeion>

<https://www.kathimerini.gr/society/171721/etsi-xefytronoy-n-ta-aythaireta/>

<https://thecaller.gr/ellada/perissotera-apo-1-ekat-ta-afthereta-stin-ellada/>

<https://geomythiki.blogspot.com/2018/07/blog-post.html#more>

<https://www.ethnos.gr/greece/article/217280/tesseraxroniaapothotastomatiosoyparxoynellhnespolitikoikailhnespolitessaytosotoposthakaigetai>

<https://ecopress.gr/gemati-ikistikes-vomves-oli-i-chora/>

http://www.zoornalistas.com/2018/07/blog-post_977.html

<https://www.silvercity.gr/index.php/eidhseis/ellada/25716-2018-07-24-07-30>

<http://www.dimofon.gr/archive/mandra-history.aspx>

<https://www.protothema.gr/greece/article/1018614/katedafizodai-authaireta-ktis-mata-sti-mandra/>

<https://www.youtube.com/watch?v=YBkJB123FAI&t=1008s>

https://edcm.edu.gr/images/docs/newsletters/Newsletter201705_Mandra-Floods-eng.pdf

<http://www.dimospyrgou.gr>

<https://aenosnationalpark.gr/fysiko-perivallon/paraktia-oikosystimata-ammothines/>

<https://www.aftodioikisi.gr/koinonia/spiatza-ileias-o-oikismos-poy-parasyre->

