

«...Και στον ελληνικό τόπο, λοιπόν. Γιατί κι 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.»

A. Κωνσταντινίδης\_10.8.1986

## **ΖΩΝΤΑΝΕΣ ΠΟΛΕΙΣ - ΖΩΝΤΑΝΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΕΣ**

Η αναζήτηση για την αρχιτεκτονική της πόλης που, και «με το γράμμα του νόμου» πολλές φορές, εκφράζεται ως «μια αρχιτεκτονική χωρίς αρχιτέκτονες» όπως πολλοί ισχυρίζονται, και έχει ως αποτέλεσμα μία μορφή αυθαίρετη και πολυμορφική, που είναι όμως αυτή καθαυτή, που κάνει τις πόλεις της χώρας ζωντανές. Για μια αρχιτεκτονική που ξεκίνησε με τις καλύτερες βάσεις και προδιαγραφές, αλλά δεν αξιοποιήθηκε σε συνάρτηση με τον τόπο και την εξέλιξη της κοινωνίας.

Η περιπλάνηση στην ελληνική πόλη, η φωτογραφική αποτύπωση των στοιχείων του εφήμερου σε αυτή, η αναζήτηση στα κείμενα αρχιτεκτόνων -και όχι μόνο, αλλά και η μελέτη της νομοθεσίας γύρω από αυτά τα στοιχεία, θα αποτελέσουν τη μεθοδολογία για την παρούσα έρευνα.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	03
ΤΟ ΕΦΗΜΕΡΟ ΓΙΑ ΠΑΝΤΑ.....	04
ΜΕ ΤΟ ΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ Ν.4067/12.....	05
ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ «ΠΡΩΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ».....	12
ΤΑ ΑΙΤΙΑ.....	14
ΕΦΗΜΕΡΑ.....	17
ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ.....	18
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	19

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα, αλλά και κάθε αστικό -κυρίως- κέντρο της χώρας είναι γεμάτα από γωνιές πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής «Αταξίας», αταξία της παρέμβασης των ίδιων των κατοίκων, που με νόμιμο ή μη τρόπο, αλλάζουν την εικόνα της πόλης.

Σε αυτή την αυθόρμητη και συνήθως εκτός νόμου παρέμβαση, κυρίως ΕΦΗΜΕΡΗ, αναζητούνται αίτια και αποτελέσματα, αλλά και το πιο πρόσφορο υπόβαθρο της παθογένειας που φέρει τον τίτλο «ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΑ».

Όλες αυτές οι αυθαιρεσίες «μιλούν», δείχνουν τυχόν ελλείψεις και «θέλω» των κατοίκων, απαιτούν την προσοχή, όλων όσων ασχολούνται και θα ασχοληθούν με τη μελλοντική εικόνα της πόλης, και της κοινωνίας.

Η αυθαίρετη δόμηση και παρέμβαση με -οποιοδήποτε τρόπο- στα κελύφη της πόλης μπορεί να γίνει για έναν αρχιτέκτονα πεδίο έρευνας, έρευνας της ιδιοσυγκρασίας κυρίως του χρήστη των χώρων που μεταλλάσσονται συνεχώς, σε μια συνεχώς μεταλλασσόμενη πόλη, και στους οποίους ο αρχιτέκτονας μπορεί να έχει λόγο και έργο, όχι όμως έργο ελιτίστικο, αλλά έργο που θα εξυπηρετεί τον χρήστη, τον άνθρωπο, μιας και αυτά που δημιουργεί είναι «δοχεία ζωής» (κατά Α.Κωνσταντινίδη).

## ΤΟ ΕΦΗΜΕΡΟ ΓΙΑ ΠΑΝΤΑ

Εφήμερος  
αυτός που από τη  
φύση του  
έχει περιορισμένη  
διάρκεια  
ο προσωρινός  
ο περαστικός  
ο πρόσκαιρος  
ο παροδικός  
ο διαβατάριος

«Ουδέν μονιμότερο του προσωρινού»... αυτή η φράση στοιχειώνει όλα εκείνα τα στοιχεία που διαμορφώνουν την πόλη τα τελευταία χρόνια, ομπρέλες, stand, διαχωριστικά-παντός τύπου, τέντες, στέγαστρα -ξύλινα και μεταλλικά, καλαμωτές, σκηνές, προκάτ, ξύλινες παράγκες, χαρτόκουτα, σακούλες, πινακίδες... και ο κατάλογος δεν έχει τελειωμό, όλα μπαίνουν παντού και εξυπηρετούν χρήσεις και χρήστες. Η χώρα από άκρη σ' άκρη δημιουργεί τις δικές της παρασιτικές κατασκευές, κατασκευές που φτιάχνονται από το οτιδήποτε, που μπορούν να εξαφανιστούν άμεσα, αφού είναι φτιαγμένες από υλικά εφήμερα, για προσωρινή χρήση, που όμως τείνουν να γίνουν μόνιμες.<sup>1</sup> Αυτό που κάθε πόλη οφείλει στην κοινωνία της είναι πως «το φορμαλιστικό εξωτερικό δεν έχει καμία ουσία χωρίς το ζωντανό μέσα, πως η πραγματική μορφή προϋποθέτει πραγματική ζωή».<sup>2</sup> Ακόμα και αν η πόλη διαμορφώνεται άναρχα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά η συνεχής αλλαγή και η κίνηση χώρων και ανθρώπων της δίνει τη δυνατότητα ανανέωσης.

Οι συνήθειες αυθαίρετες κατασκευές-παρεμβάσεις που γίνονται αντιληπτές δια γυμνού οφθαλμού, και είναι κατασκευασμένες από ευτελή υλικά είναι οι εξής:

- Κλεισμένοι Η/Χ
- Προσθήκες καθ' ύψος και καθ' επέκταση - Αποθήκες και δωμάτια σε ακαλύπτους και ταράτσες
- Πέργκολες σε ακαλύπτους, ταράτσες και εξώστες.
- Κλεισμένοι εξώστες
- Στέγαστρα με χρήση χώρου στάθμευσης ή ανοιχτού αποθηκευτικού χώρου
- Λεβητοστάσια και δεξαμενές σε ταράτσες και ακαλύπτους

Υπάρχουν ακόμα χιλιάδες αυθαίρετες κατασκευές που έχουν γίνει ένα με τις κατοικίες που δεν είναι εμφανής σε έναν περίπατο, που είτε πραγματοποιήθηκαν εν τη γενέσει του κάθε κτηρίου, είτε έγιναν μεταγενέστερα από τα ίδια υλικά, κατασκευές πιο σταθερές, πιο μόνιμες και πιο «κρυμμένες», αφού για να διαπιστωθούν προαπαιτούμενο είναι να έχει κανείς στα χέρια του τα σχέδια της άδειας, ή και άλλες που κρύβονται πίσω από κήπους και ψηλά δέντρα, σε βράχους και απόκρημνες πλαγιές, σε οικόπεδα φιλέτα και με θέα στις πιο όμορφες θάλασσες, αυθαιρεσίες που δεν είναι θέμα της έρευνας αυτής, αλλά δεν μπορούν να μην αναφερθούν έστω και σε δυο γραμμές.

24. Ελαφρά κατασκευή είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας κ.ά..

45. Λυόμενη κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται από συναρμολογούμενα και αποσυναρμολογούμενα δομικά στοιχεία πιστοποιημένα από αρμόδιο φορέα που τοποθετούνται σε σταθερή βάση.

60. Πέργκολα είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή με μέγιστο ύψος τα τρία μέτρα, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων

κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής.

74. Προσωρινή κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο.

75. Πρόχειρη κατασκευή είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.

79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.

«Με το άρθρο 2 τροποποιούνται και αποσαφηνίζονται οι ορισμοί του δίκαιου της δόμησης και εισάγονται νέοι ως εξής:

- Με τις παραγράφους 24,45,74,75 ορίζονται οι ελαφρές, πρόχειρες, λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, ως διακριτές κατηγορίες τύπων δόμησης με κοινό χαρακτηριστικό τη μειωμένη παρέμβαση στο φυσικό περιβάλλον σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές.»<sup>3</sup>

Όλες οι παραπάνω έννοιες ορίζονται, για πρώτη φορά σε αυτόν τον νόμο, αναφέρονται σε κατασκευές στο επίπεδο του εδάφους (ή της ταράτσας για στέγαστρα και πέργκολες) και ορίζονται κυρίως για να αποτελέσουν διευκρίνιση, τελικά, για το Ν. 4178/2013 και την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, αλλά και για να ορίσουν την μέχρι σήμερα, αλλά και μελλοντική, αυθαιρεσία. Πάνω σε αυτή τη βάση δομήθηκε ο ΝΟΚ, που ελάχιστες διαφορές έχει από τον ΓΟΚ του '85, στη νομική βάση, ως θα έπρεπε, αλλά και στη βάση του οικοδομείν για λίγους, στην συγκέντρωση της γης από λίγους (στο όνομα της αύξησης των χώρων πρασίνου) και στην όποια

αρχιτεκτονική βελτίωση των οικοδομών που θα χτιστούν από εδώ και στο εξής.

Η βελτίωση στη μορφή της πόλης δεν προβλέπεται, μιας και ένα σύνολο κατασκευών και παρεμβάσεων, παίρνει περίοδο χάριτος και παραμονή για τουλάχιστον 30 χρόνια, ενώ ακόμα και εκεί τα κριτήρια και το αποτέλεσμα για το ποιος τελικά διατηρεί «χαριστικά» αυτό που έχει διαμορφώσει κατά βούληση, είναι απόρροια της οικονομικής του κατάστασης, αλλά αυτό είναι θέμα του επόμενου κεφαλαίου.

Η πόλη έχει αποδείξει πως δεν δέχεται παρεμβάσεις μόνο στο επίπεδο του εδάφους, αλλά και καθ' ύψος και κατ' επέκταση (όχι μόνο στο ισόγειο) και πιθανά, σε αυτό το ύψος και την επέκταση θα έπρεπε να δοθεί βάση.

Οι εφήμερες παρεμβάσεις, που λαμβάνουν χώρα σε ιδιωτικούς, αλλά και κοινόχρηστους χώρους, είναι βέβαιο πως εξυπηρετούν κάποιο σκοπό, έχουν λόγο ύπαρξης. Τα τραπεζάκια και τα διαχωριστικά, των μαγαζιών, μαζί με τις σόμπες και τα φυτά, εξυπηρετούν κοινό και ιδιωτικό συμφέρον, τα περίπτερα που κλειστά καταλαμβάνουν έναν χώρο 1,50μx1,50μ, ανοιχτά μεταμορφώνονται σε υπεραγορές, για να επιβιώσουν στις αυξημένες ανάγκες του αγοραστικού κοινού, τα μπαλκόνια επιφορτίζονται με ένα σωρό λειτουργίες που προαναφέρθηκαν, για να καλύψουν ανάγκες των κατοίκων, ενώ σε αυλές και ακαλύπτους διαμορφώνονται στέγαστρα, χώροι στάθμευσης και πάσης φύσεως χώροι αποθήκευσης, λόγω έλλειψης χώρου (προβλεπόμενου). Δρόμοι, στενά, εγκαταλελειμμένα κτήρια, άδεια οικόπεδα μεταμορφώνονται σε προσωρινούς χώρους κατοίκησης για όποιον έχει -πραγματική- ανάγκη στέγασης.

Η πραγματικότητα είναι πως όλες οι εφήμερες κατασκευές, που με τόση λεπτομέρεια περιγράφονται στο Ν.Ο.Κ., είναι παντού, ενώ δεν θα έπρεπε. Έρχονται όμως να καλύψουν ανάγκες και, μάλλον, η εκτεταμένη χρήση τους δεν είναι απόρροια -μόνο- της συνήθειας του «Ελληνάρα», αλλά κενό στο σχεδιασμό, τους νόμους και την ανύπαρκτη κοινωνική πολιτική που ενισχύει αυτή τη συνήθεια.

Α.Ν.410/1968 «Περί αυθαίρετων οικοδομών και κατασκευών»

Ν.720/1977 «Περί εξαιρέσεως από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελούμενων κατά τις διατάξεις του άρθρου 102 του νομοθετικού διατάγματος 8/1973 και του άρθρου 1 του αναγκαστικού νόμου 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων» (ΦΕΚ 110/Α/1968)

Ν.1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 297/Α/1977)

Ν.3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 62/Α/2010)

Ν.4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 209/Α/2011)

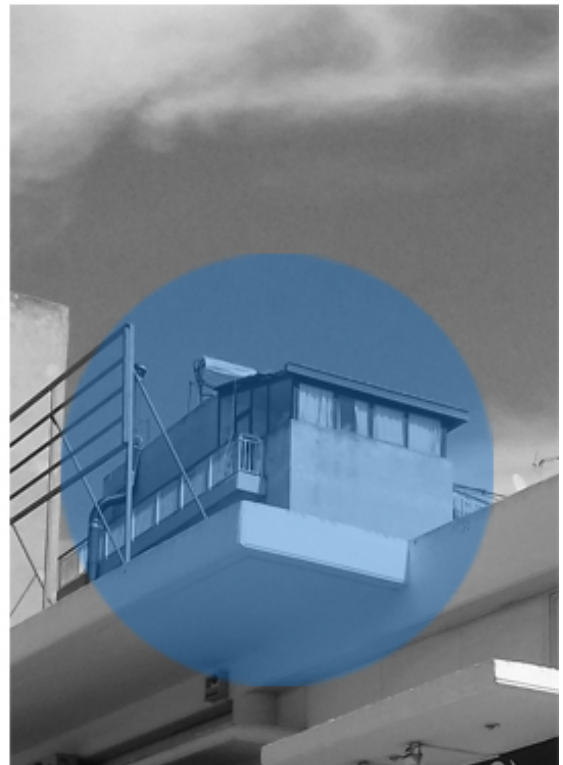
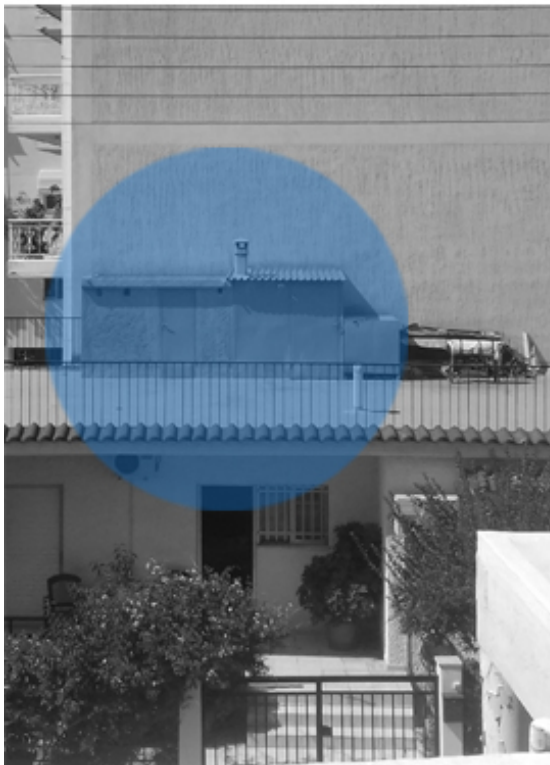
Ν.4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/Α/2013)

Πλήθος τροποποιήσεων και διατάξεων στους νόμους 1337/1983, 1512/1985, 1577/1985 (ΓΟΚ), 3044/2002, 3212/2003, 3399/2005, 3775/2009, 4067/2012

Η αυθαίρετη δόμηση έχει στη χώρα μας μακρά ιστορία, η αφετηρία εντοπίζεται από την εποχή ιδρύσεως του νεοελληνικού κράτους και συνεχίζεται έως σήμερα.<sup>4</sup> Πλήθος νομοθετημάτων και διευκρινιστικές εγκύκλιοι, συντάσσονται με «αγνή» πρόθεση την επίλυση της ολοένα και αυξανόμενης αυθαίρετης δόμησης.

Ο Δ. Φιλιππίδης παρατηρεί πως «η ιδιαιτερότητα της ελληνικής πολεοδομίας, βασίζεται στην ιδιότυπη ενσωμάτωση της παρανομίας στην καθημερινή πρακτική»<sup>5</sup>

# ΑΘΗΝΑ

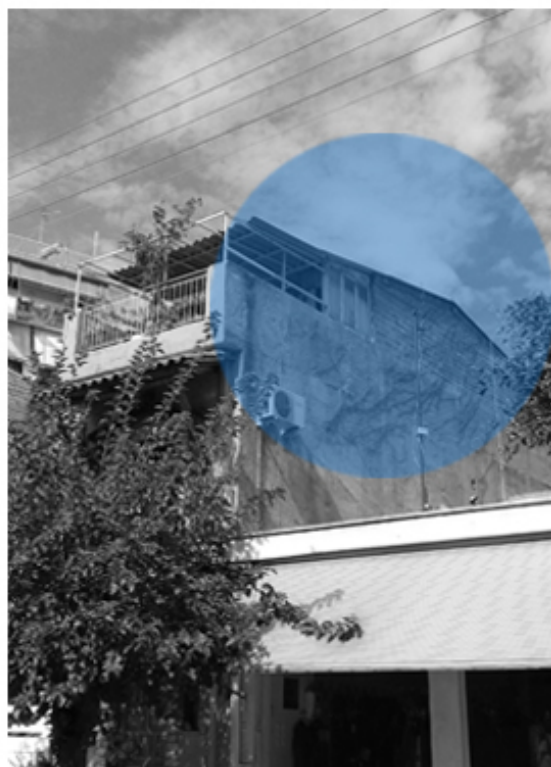




# ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ



# ΠΑΤΡΑ



## ΑΓΡΙΝΙΟ



## ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ «ΠΡΩΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ»

Σε όλη αυτή τη διαδικασία της αυθαίρετης δόμησης εμπλέκονται όλα αυτά τα χρόνια διαφορετικοί άνθρωποι, διαφορετικές ειδικότητες και θεσμοί. Όλες αυτές οι παράνομες αλλαγές και παρεμβάσεις γινόντουσαν τόσα χρόνια και θα συνεχίσουν να γίνονται με την ανοχή του κράτους και της δικαιοσύνης, την προτροπή και χρόνια πρακτική εργολάβων, κατασκευαστών, αλλά και μηχανικών και τις ολοένα και αυξανόμενες ανάγκες -διαβίωσης ή αναψυχής- των χρηστών-κατοίκων, κυρίως ιδιοκτητών (μιας και την αυθαιρεσία πραγματοποιεί κατά κύριο λόγο αυτός που διαθέτει ιδιοκτησία, αυτός που ιδιοκατοικεί σε ένα οίκημα και όχι κάποιος ενοικιαστής).

Σε όλους αυτούς του συν-ενόχους αναλογούν ευθύνες, μιας και όλοι ξέρουν τις συνέπειες, άλλοι τις αγνοούν, άλλοι τις αποδέχονται και ρισκάρουν, και κάποιοι άλλοι συντηρούν μια κατάσταση που τελικά κάτι εξυπηρετεί.

Ξεκινώντας από τους **κατοίκους-ιδιοκτήτες** αξίζει να αναφέρουμε πως η πλειοψηφία αγνοεί πως ακόμα και η παραμικρή κατασκευή απαιτεί την έκδοση άδειας, είτε αφορά την κάλυψη και την δόμηση είτε όχι. Οι παρεμβάσεις -οι οφθαλμοφανείς, που αποτελούν και το αντικείμενο της έρευνας- γίνονται με μία πρωτόγνωρη ελαφρότητα και, αρκετές φορές, αφέλεια, υπάρχουν όμως και αυτές που γίνονται με απόλυτη συναίσθηση και επιλογή, αλλά και τη λογική «δεν βαριέσαι, ποιος θα δώσει σημασία?». Η ευθύνη των κατοίκων ιδιοκτητών συνδέεται και με αυτή των εργολάβων-κατασκευαστών-μηχανικών.

Οι παρανομίες των **οικοπεδούχων-επιχειρηματιών-ιδιοκτητών**, είναι άλλη μια κατηγορία, που συνήθως επιδίδεται σε παρανομίες, διαφορετικού βεληνεκούς, σε εξ' ολοκλήρου παράνομα κτίσματα ή καλά συγκαλυμμένες αυθαιρεσίες, που δεν καταγράφονται στο παρόν κείμενο.

Στην κατηγορία εμπλεκομένων που συμπεριλαμβάνονται **εργολάβοι-κατασκευαστές-μηχανικοί** πραγματοποιούνται αυθαιρεσίες με απόλυτη συναίσθηση και γνώση του «κινδύνου», παρεμβάσεις από κατασκευής, αλλαγές στο εσωτερικό που ούτε αυτές είναι θέμα αυτής της έρευνας, αλλά και κλεισίματα Η/Χ, που έγιναν ως επί το πλείστον σε πολυκατοικίες της αντιπαροχής, και που στόχο είχαν την αύξηση των προς πώληση τετραγωνικών των διαμερισμάτων, μία παρέμβαση που δύσκολα πολλές φορές κάποιος μπορεί να αντιληφθεί (αφού δεν είναι κατασκευασμένο με ευτελή υλικά).

Ο μεγαλύτερος ένοχος και συνένοχος στην εφαρμογή, αλλά και τη διατήρηση όλης αυτής της κατάστασης είναι **το κράτος**, σε πάσης φύσεως υπηρεσίες και θεσμούς, στις πολεοδομίες, στη δικαιοσύνη, στα υπουργία. Το κράτος και η δικαιοσύνη μέσα από τα νομοθετήματα συντήρησαν με κάθε τρόπο τις αυθαίρετες κατασκευές, τις αναγνώρισαν και τις νομιμοποίησαν ή τις τακτοποίησαν, έναντι φυσικά οικονομικού κέρδους, πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, έσοδα για το «πράσινο ταμείο» και πάντα στο όνομα του περιβάλλοντος και της υπεράσπισης των έντιμων πολιτών-ιδιοκτητών.

Το ίδιο όμως το κράτος με αποφάσεις και νομοθετήματα *express*, αλλά και την εκμετάλλευση «παραθύρων» στη νομοθεσία νομιμοποίησαν ολόκληρες κρατικές ή μη εγκαταστάσεις.<sup>6,7</sup>

Όλη αυτή η νομοθεσία που κατά καιρούς συντάσσεται, για να σταματήσει ο «φαύλος κύκλος» της αυθαιρεσίας, όπως αναφέρουν οι αιτιολογικές εκθέσεις των νόμων περί αυθαίρετης δόμησης, τελικά συντηρεί την αυθαιρεσία και την νομιμοποιεί στη συνείδηση των πολιτών, ενώ τελικά δηλώσεις κυβερνώντων, όπως αυτή του τότε υπουργού κ. Λαλιώτη σε συνεδρίαση στις 25.5.2000 ο οποίος δήλωσε πως :

«Η αυθαιρεσία και η παρανομία είναι ίδια, ανεξάρτητα αν τη διαπράττει κάποιος μικρός ή κάποιος μεσαίος ή κάποιος μεγάλος. Δεν μπορεί η παρανομία και η αυθαιρεσία του μικρού να καθαγιάζεται στο όνομα του Λαού... οι κανόνες και οι νόμοι της πολιτείας είναι ίδιοι για όλους... Η πολιτεία κάποια στιγμή πρέπει να πει ότι δεν υπάρχουν και με τη στάση της πρέπει να το εμπεδώσει αυτό- δύο είδη κατηγοριών πολιτών: οι νόμιμοι πολίτες και οι αυθαίρετοι, οι παράνομοι πολίτες. Οι νόμιμοι να θεωρούνται κορόιδα από κάποιους αετονύχηδες που αυθαιρετούν και παρανομούν...»<sup>8</sup>

έρχονται να διαψευστούν καθώς, τα νομικά «παραθυράκια», αλλά και η δυνατότητα του αυθαίρετα οικοδομείν, καθαγιάζεται στο όνομα του χρήματος και των υψηλών γνωριμιών, της εξουσίας, αλλά και της τάξης που την κατέχει. Προφανώς και η αυθαιρεσία θα έπρεπε να αντιμετωπίζεται προς όλους επί ίσοις όροις, να γίνεται πραγματική προσπάθεια για να σταματήσει η συνεχής και ολοένα αυξανόμενη αναπαραγωγή της, στην οποία όμως δεν οδηγούνται όλοι με τον ίδιο στόχο και σκοπό.

Όσοι δομούν αυθαίρετα είναι βέβαιο πως το κάνουν με την ανοχή του κράτους, πως κάθε προσπάθεια που δεν έχει στόχο την πραγματική λύση του προβλήματος, αλλά το γέμισμα των ταμείων του κράτους. Η κοινωνία διαπαιδαγωγείται με τη λογική πως πληρώνοντας ένα πρόστιμο παίρνει συγχώρεση.

Οι «πρωταγωνιστές» δεν έχουν όλοι την ίδια ευθύνη, όλοι όμως έχουν κάποιο σκοπό. Η αυθαιρεσία δεν πρόκειται να λυθεί για παράδειγμα με το γκρέμισμα των αυθαιρέτων του Καματερού το 1973 ή με την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών το 1968, το 1983, το 2016, το 2050. Η πόλη δεν θα αλλάξει ποτέ μορφή, αν δεν εξαλειφθούν οι λόγοι που γεννούν την αυθαιρεσία.

## ΤΑ ΑΙΤΙΑ

Η πρώτη παραδοχή που πρέπει να γίνει, για τη ρίζα της αυθαιρεσίας, είναι πως το έδαφος στο οποίο καλλιεργείτε είναι εκείνο του ιδιοκτήτη γης και κτίσματος. Αυτός που έχει **ιδιοκτησία** κάνει τη θεώρηση πως σε αυτή μπορεί να κάνει ό,τι θέλει και όπως το θέλει χωρίς να λογοδοτήσει σε κανέναν. Ο κάτοικος που δεν έχει ιδιοκτησία, όπως προαναφέραμε δεν θα προβεί σε αυθαιρεσίες, παρά μόνο σε παρεμβάσεις εφήμερες, και όχι αυθαίρετες για να καλύψει ανάγκες στην προσωρινή αυτή του στέγη.

Η δεύτερη παραδοχή είναι πως πάντα υπάρχει κάποια **ανάγκη** που πρέπει να καλυφθεί δομώντας αυθαίρετα. Αυτή η όποια ανάγκη είναι απαραίτητη να πάψει να υφίσταται για να εξαλειφθεί η αυθαιρεσία.

Οι λόγοι που οδηγούν στην παρανομία με βάση την πρώτη παραδοχή, αλλά και σε συνδυασμό με τη δεύτερη ποικίλουν, και διαφέρουν όχι μόνο με το μέγεθος της παρανομίας, αλλά και με βάσει την οικονομική κατάσταση του παραβάτη, καθώς και με τις «γνωριμίες» του (συνήθως όσο μεγαλύτερη η παρανομία τόσο πιο επιφανής ο παραβάτης). Τα ολυμπιακά έργα αποτέλεσαν την μεγαλύτερη συγκαλυμμένη παρανομία, του ίδιου του κράτους. Καμία προσπάθεια δεν έγινε σε αιγιαλούς και δασικές εκτάσεις - ξενοδοχεία και εξοχικές κατοικίες εκατοντάδων τετραγωνικών, αντίθετα δεξαμενές πετρελαίου, στέγαστρα, αποθήκες τακτοποιήθηκαν από χιλιάδες πολίτες.

Ανάγκη, άγνοια, κέρδος, αλαζονεία αυτοί είναι οι λόγοι, που κατά περίπτωση αλλάζουν, κάθε μηχανικός και γραφείο που ασχολήθηκε με τα αυθαίρετα μπορεί να το βεβαιώσει. Κάθε περίπτωση διαφέρει.

Ημιυπαίθριοι χώροι κλείστηκαν από κατασκευής από τους κατασκευαστές και μηχανικούς χωρίς να υπολογιστούν στην δόμηση αφού αυτή είχε εξαντληθεί, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο το κέρδος τους. Εκατοντάδες ιδιοκτήτες διαμερισμάτων με βάση τους ελέγχους που πραγματοποιούνται πια για τις μεταβιβάσεις, ανακάλυψαν 1-2τμ κλεισμένων χώρων, ενώ δεκάδες ημιυπαίθριοι κλείστηκαν σε κάθε εργατική και προσφυγική πολυκατοικία για να μεγαλώσουν τα δίκωρα διαμερίσματα του '50 και του '70, τα οποία δεν κάλυπταν τις στεγαστικές ανάγκες τους. Στέγαστρα διαμορφώθηκαν σε ακαλύπτους και τaráτσες, χωρίς άδεια, ενώ απαιτούνταν, και δεκάδες δεξαμενές πετρελαίου και καυστήρες τοποθετήθηκαν σε ισόγεια και τaráτσες παλιών σπιτιών, κάτι που επίσης χρειαζόταν άδεια, η οποία δεν εκδόθηκε ποτέ. Προσθήκες ολόκληρων λυόμενων κατοικιών σε απολήξεις κλιμακωστών και τaráτσες δημιουργήθηκαν, ενώ δεκάδες πιλοτές μεταμορφώθηκαν σε κατοικίες και αποθήκες, για οικονομικό όφελος, αλλά και για τη δημιουργία επιπλέον χώρου διαβίωσης.

Ημιυπαίθριοι χώροι έκλεισαν και σε κύριους χώρους διαμερισμάτων από κατασκευής, με ευθύνη κατασκευαστών και εργολάβων, πωλήθηκαν εις γνώση των αγοραστών με στόχο το κέρδος χρημάτων για τους πρώτους και χώρου διαβίωσης για τους δεύτερους. Ολόκληρα αυθαίρετα κτίσματα χτίστηκαν, όπως και δεκάδες ακόμα κατοικίες στις οποίες φυσικά και υπήρξε εμπλοκή μηχανικών.

Ημιυπαίθριοι χώροι έκλεισαν και σε κύριους χώρους διαμερισμάτων από κατασκευής, με ευθύνη κατασκευαστών και εργολάβων, πωλήθηκαν εις γνώση των αγοραστών με στόχο το κέρδος χρημάτων για τους πρώτους και χώρου διαβίωσης για τους δεύτερους. Ολόκληρα αυθαίρετα κτίσματα χτίστηκαν -πάνω από 10.000 σπίτια τα τελευταία χρόνια μέσα σε δάση και δασικές εκτάσεις. Πρωταθλητές στην αυθαίρετη δόμηση Ραφήνα, Μέγαρο, Κάλαμος, Άνοιξη, Πεντέλη<sup>9</sup>-όπως και δεκάδες ακόμα κατοικίες στις οποίες φυσικά και υπήρξε εμπλοκή αρχιτεκτόνων και πολιτικών μηχανικών.

Η μεγαλύτερη πηγή όμως της παρανομίας υπήρξε η πολιτική που εφάρμοσε για τα αυθαίρετα το κράτος, αλλά και η ανύπαρκτη πολεοδομική και αρχιτεκτονική προσέγγιση για τη βελτίωση της μορφής της πόλης, πράγμα που θα σήμαινε εκροή χρήματος από τα ταμεία και κοινωνική πολιτική για την καλύτερη διαβίωση των κατοίκων της κάθε πόλης.

«Το φαινόμενο των παράνομα κλεισμένων ημιυπαίθριων χώρων καθώς και της αλλαγής χρήσης και της δημιουργίας χώρων που δεν προβλέπονται από την άδεια και που δημιουργούνται μέσα στο περίγραμμα του κτιρίου είναι εξαιρετικά διαδεδομένα. Τα φαινόμενα αυτά πολλοί από τους πολίτες τα διαιωνίζουν ή το «αξιοποιούν», οι περισσότεροι τα ανέχονται και το Κράτος αδυνατεί να ελέγξει την εφαρμογή της νομιμότητας.

Αυτός ο φαύλος κύκλος πρέπει να σταματήσει. Πρέπει να αποκατασταθεί κατά το δυνατό η βλάβη που έχει προκληθεί στο περιβάλλον και στην ποιότητα της ζωής των πολιτών και να αναχαιτισθεί ο εθισμός στην ένοχη σχέση που έχει συντηρηθεί μεταξύ κράτους-πολίτη.

Αποδεδειγμένα, οι πολύ αυστηρές ποινές δεν έχουν επιλύσει αποτελεσματικά το πρόβλημα και στις περισσότερες περιπτώσεις δεν εφαρμόζονται. Σε χώρες με υψηλή συνείδηση πολιτών για την ανάγκη εφαρμογής των νόμων η άσκηση ελέγχων αποτελεί αυτονόητη διαδικασία, η δε διαρκής και αποτελεσματική εφαρμογή τους επιτυγχάνεται σε συνθήκες μεγαλύτερης συνθετότητας.

Η παρούσα πρόταση με την οποία επιδιώκεται η καθιέρωση ειδικού τρόπου ελέγχου και παρακολούθησης της κατάστασης του κτιρίου κατά τη διάρκεια και μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του, είναι αποτέλεσμα συστηματικής και σε βάθος εξέτασης του φαινομένου της πολεοδομικής αυθαιρεσίας και αποτελεί από δεκαετίες πάγιο αίτημά των ειδικών αλλά και της υπεύθυνης μέριδας των πολιτών.»<sup>10</sup>

Η επίλυση του προβλήματος που τιτλοφορείται «Αυθαίρετη Δόμηση» απαιτεί αποφασιστικές και ριζικές αλλαγές στο σύνολο των παραγόντων που το διαμορφώνουν. Η εφαρμογή νομοθεσίας που ουσιαστικά συντηρεί και «νομιμοποιεί» -όχι μόνο στην πράξη, αλλά και στη συνείδηση- την αυθαιρεσία, χωρίς καμία πολεοδομική, αρχιτεκτονική, αλλά και κοινωνική προέκταση δεν μπορεί να έρθει σε οριστική ρήξη με το αυθαίρετα και άναρχα δομημένο περιβάλλον.

Αφειτηρία για τη λύση του προβλήματος οι παραδοχές για το έδαφος που καλλιεργείται, η ανάγνωση των δεδομένων και η απόφαση, κυρίως πολιτική, για την οριστική επίλυση του.

Το έδαφος στο οποίο καλλιεργείται η αυθαίρετη δόμηση είναι εκείνο του ιδιοκτήτη γης και κτίσματος. Αυτός που έχει ιδιοκτησία κάνει τη θεώρηση πως σε αυτή μπορεί να κάνει ό,τι θέλει και όπως το θέλει χωρίς να λογοδοτήσει σε κανέναν. Η δεύτερη παραδοχή είναι πως πάντα υπάρχει κάποια ανάγκη που πρέπει να καλυφθεί δομώντας αυθαίρετα. Για να πάψει να υφίσταται μια ανάγκη, πρέπει να καλυφθεί.

Η πολιτική που εφάρμοσε για τα αυθαίρετα το κράτος, από τον Α.Ν. 410/1968 έως και τον Ν. 4495/2017, ουσιαστικά συγκάλυψε το πρόβλημα δίνοντας του περίοδο χάριτος. Στην συγκάλυψη πίσω από τα νομοθετήματα, προστέθηκε η ανύπαρκτη πολεοδομική και αρχιτεκτονική προσέγγιση για τη βελτίωση της μορφής της πόλης που διαιώνίζει το πρόβλημα και παραμένει ως έχει. Για την εφαρμογή λύσης σίγουρα απαιτείται χρόνος, χρήμα, πολεοδομική και αρχιτεκτονική πρόνοια και προβληματισμός.

Η αυθαίρετη δόμηση πρέπει να αποτελεί πεδίο δημιουργικού προβληματισμού σε μια πόλη που αλλάζει συνεχώς, εφελθτήριο για νέες αναζητήσεις, αλλά και επίκεντρο πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού διαλόγου. Αναζητήσεις που αναφέρονται στο παρόν και στο μέλλον μιας κοινωνίας που αλλάζει μοντέλα διαβίωσης και ανάγκες. Αδιαφορία, παραίτηση, αφορισμοί και φοροεισπρακτικές λύσεις, δεν έχουν θέση σε ένα φαινόμενο που αφορά όχι μόνο το «φαίνεσθαι» της πόλης, αλλά και το «γίγνεσθαι».

Οι ανάγκες που καλύπτει η αυθαιρεσία, οι πραγματικές ανάγκες -και όχι οι «ανάγκες» που κάλυψαν οι αυθαιρεσίες μεγέθους ολυμπιακών έργων ή οι καταπατήσεις δασών και αιγιαλού- μπορούν να καλυφθούν με σχεδιασμό. Σχεδιασμό πολεοδομικό, αρχιτεκτονικό, και φυσικά κρατικό. Η σχεδιασμένη παρέμβαση από τη μικρότερη στη μεγαλύτερη κλίμακα (μονάδα κατοίκησης- οικοδομικό τετράγωνο- πόλη) για τις υπάρχουσες αυθαίρετες κατασκευές, η πρόβλεψη στο σχεδιασμό με στόχο την πλήρη εξάλειψη των αυθαιρεσιών, σε βάθος χρόνου, και η διαπαιδαγώγηση της κοινωνίας ώστε να δρα συλλογικά και πειθαρχημένα θα οδηγήσουν στη λύση του προβλήματος.

Η πολεοδομία και η αρχιτεκτονική μπορούν να βάλουν τις βάσεις στη λύση της αυθαίρετης δόμηση, όχι βάσεις τεχνοκρατικές όπως προσπαθεί η νομοθεσία με την επαναλαμβανόμενη ρύθμιση και τακτοποίηση, αλλά ουσιαστικές και με γνώμονα την κοινωνία. Πολύ πιθανό να μην αρκεί η πολεοδομία και η αρχιτεκτονική, καθώς οι ριζοσπαστικές λύσεις στην κοινωνία, απαιτούν και ριζοσπαστικές λύσεις στην οικονομία και την πολιτική, αλλά αποτελούν την αρχή.

Αυτή η αρχή δεν έχει αφειτηρία έναν κατάλευκο καμβά, αλλά ένα κολάζ ανθρώπων, αναγκών, υποδομών και υλικών που θα αναδιαταχθούν και θα μεταλλαχθούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Το να υποτιμάς ένα -τελικά- κοινωνικό φαινόμενο ή απλά να το καταγγέλλεις και να το τιμωρείς, χωρίς να προσπαθήσεις να δώσεις ουσιαστική και ρεαλιστική λύση, οδηγεί στη διαιώνισή του... Η ανατροπή και η ρήξη, με όσα θεωρούνται δεδομένα και παγιωμένα, απαιτούν σύγκρουση και τόλμη, επιστημονική γνώση και ιστορική τεκμηρίωση, ανιδιοτέλεια, επιμονή και συλλογική προσπάθεια.



## ΕΦΗΜΕΡΑ

Όλες αυτές οι παρεμβάσεις που καταγράφονται και αποτυπώνονται μέσα από το φωτογραφικό φακό, αποτελούν όπως προαναφέρθηκε παρεμβάσεις από ευτελή υλικά, από λαμαρίνες, πάνελ, ξύλα και τσιμεντόλιθους, από λεπτά μεταλλικά στοιχεία και από πλαστικά που κόβουν τον αέρα. Η ευκολία της χρήσης και η οικονομία που προσφέρουν, τα κάνουν περιζήτητα γι' αυτές τις κατασκευές, τόσο στις πόλεις όσο και στα χωριά.

Οι παρεμβάσεις αυτές και η χρήση των υλικών είναι χαρακτηριστικά του εφήμερου, είναι κατασκευές που φτιάχτηκαν γρήγορα και εύκολα, από κάποιον ανώνυμο δημιουργό, και σε αυτές πρέπει να χωρέσουν άνθρωποι και αντικείμενα.

Στην πλειοψηφία τους αυτές οι εφήμερες κατασκευές δημιουργούνται σε περιοχές με κατοίκους χαμηλών εισοδημάτων, δεν λείπουν όμως ούτε από το Κολωνάκι, ούτε από το κέντρο, ούτε από τις χώρες των νησιών. Για την κατασκευή τους δεν κρίθηκε από κανέναν ιδιοκτήτη απαραίτητη η όποια αρχιτεκτονική άποψη ή η όποια νομική κατοχύρωση, ενώ η μικρή τους διάσταση και επιφάνεια κάλυψης και δόμησης -πιθανά- δεν θεωρήθηκε ποτέ ικανή να αλλάξει τη μορφή ολόκληρων πόλεων, μιας και αυτά τα -στην πλειοψηφία τους- παραπήγματα δεν αποτέλεσαν κατασκευές αποκλειστικά για κατοίκηση, όπως στην κοινωνία των Ρομά ή στην κάλυψη τεραστίων εκτάσεων από φαβέλες στη Βραζιλία.

Όλα αυτά τα ποικιλόμορφα δημιουργήματα, κατ' εξοχήν αυθαίρετα, λόγω της κατασκευής τους, του εφήμερου «χαρακτήρα» τους, θα μπορούσαν να εξαφανιστούν σε μια μέρα, αλλά ο νόμος κατοχύρωσε την ύπαρξή τους και κάποια ανάγκη τη δημιουργία τους.

Οι πρόχειρες, όμως κατασκευές δεν γέμισαν μόνο τα διαμορφωμένα κελύφη, αλλά και τους ελεύθερους χώρους, σε άδεια οικόπεδα και χωράφια. Οι παρεμβάσεις απλώνονται σε όλη την έκταση της πόλης, στέγαστρα σε αυλές, παραπήγματα για οικόσιτα ζώα, στέγαστρα αυτοκινήτων, αποθήκες, αλλά και τα προκάτ και οι σκηνές που στοιβάζονται οι μετανάστες, οι τσιγγάνικοι καταυλισμοί, οι προσφυγικοί, των σεισμοπλήκτων. «Στην κοινωνία είναι διαδεδομένη η αντίληψη ότι όλη η έκταση της χώρας είναι εν δυνάμει δομήσιμη [...] κατά την αντίληψη της κοινωνίας, όλη η επικράτεια αποτελεί "οικόπεδο"»<sup>16</sup>, όπως παρατηρεί και ο Β. Παπαγρηγορίου.

## ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ

Το ζήτημα της αυθαιρεσίας χρήζει ριζικής λύσης, σε αυτό έχουν ομονοήσει κατά καιρούς διαφορετικοί άνθρωποι και φορείς. Για την εφαρμογή αυτής της λύσης σίγουρα απαιτείται χρόνος, χρήμα, πολεοδομική πρόνοια και αρχιτεκτονικός προβληματισμός.

Όλες αυτές οι κατασκευές φτιαγμένες με ευτελή υλικά, κατασκευές πρόχειρες, λυόμενες και προσωρινές, τα στέγαστρα και οι πέργκολες, όλα χωρίς άδεια, δημιουργήθηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία, χωρίς δεύτερη σκέψη για νόμους και κανόνες, με μοναδική ευρηματικότητα και δημιουργικότητα που, όπως παρατηρεί και ο θ. Μουτσόπουλος, πηγαίνει συχνά χέρι χέρι με την αυθαιρεσία.<sup>11</sup>

Η αυθαιρεσία στην μοντέρνα ελληνική πόλη είναι εμφανής σε κάθε αναπαράστασή της. Είναι ένα πεδίο προβληματισμού σε μια πόλη που αλλάζει επιφανειακά εικόνα συνεχώς και συνάμα εφιαλτήριο για νέες αναζητήσεις του αρχιτεκτονικού διαλόγου στο ζήτημα της κατοίκησης. Αναζητήσεις που αναφέρονται στο παρόν και στο μέλλον μιας κοινωνίας που αλλάζει μοντέλα διαβίωσης και ανάγκες.

Το ερώτημα λοιπόν είναι: Μπορούν οι υποδοχείς, τα παράσιτα και οι χωρικές προεκτάσεις της πόλης να διαβαστούν ως δυνατότητες για νέες χωρικές συνθήκες και μεταλλάξεις; ή θα συνεχίσουμε να σχεδιάζουμε ξεκινώντας πάντα από ένα λευκό χαρτί;

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. 8η Διεθνής Έκθεση Αρχιτεκτονικής, «Αθήνα 2002:απόλυτος ρεαλισμός», εκδ. ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ & ΕΠΙΤΡΟΠΟΙ, 2002, σελ.41\_εισαγωγή
2. Conrads Ulrich, «Μανιφέστα και προγράμματα της Αρχιτεκτονικής του 20ου αιώνα», εκδ. Επίκουρος, 1977, σελ.89\_Ludwig Mies Van Der Rohe\_1927
3. Αιτιολογική έκθεση, Σχέδιο Νόμου «ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ», Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Ενότητα: Οι βασικές καινοτομίες του ΝΟΚ, πηγή:www.opengov.gr,
4. Παπαγρηγορίου Βλάσιος, «Πολοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», εκδ. Σάκκουλα, 2011, σελ. 334
5. 8η Διεθνής Έκθεση Αρχιτεκτονικής, «Αθήνα 2002:απόλυτος ρεαλισμός», εκδ. ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ & ΕΠΙΤΡΟΠΟΙ, 2002, σελ.48\_άρθρο Δ. Φιλιππίδη «Επίσημη και παρά-πολεοδομία»
6. Ρωμανός Αριστείδης, , Περιοδικό ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ, τεύχος 37, Ιανουάριος-Φεβρουάριος 2003, άρθρο «Αυθαίρετη δόμηση και Αρχιτεκτονική χωρίς αρχιτέκτονες», σελ. 54
7. Μπελαβίλας Νίκος, Περιοδικό ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ, τεύχος 54, Νοέμβριος-Δεκέμβριος 2005, άρθρο «Η ενοχλητική πολεοδομική δημοκρατία», σελ. 73-74
8. Μαντουβάλου Μαρία-Μπάλλα Ευαγγελία, Περιοδικό ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ, τεύχος 54, Νοέμβριος-Δεκέμβριος 2005, άρθρο «Η ενοχλητική πολεοδομική δημοκρατία», σελ. 62-63
9. Άρθρο στην ιστοσελίδα [www.protothema.gr](http://www.protothema.gr) 30/3/2015 [www.protothema.gr/environment/article/463692/gordios-desmos-ta-authaireta-se-145-oikismous-tis-attikis-/](http://www.protothema.gr/environment/article/463692/gordios-desmos-ta-authaireta-se-145-oikismous-tis-attikis/)
10. Αιτιολογική έκθεση, Σχέδιο Νόμου «ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ, ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ», Κεφάλαιο Α', πηγή:www.hellenicparliament.gr

11. 8η Διεθνής Έκθεση Αρχιτεκτονικής, «Αθήνα 2002:απόλυτος ρεαλισμός», εκδ. ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ & ΕΠΙΤΡΟΠΟΙ, 2002, σελ.92\_άρθρο Θ.Μουτσόπουλου «Το ανεξέλεγκτο κατοικείν»

12. ΓΟΚ, ΝΟΚ