

2012



**Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σχολή Πολιτικών Μηχανικών
Τομέας Ανθρωπιστικών Κοινωνικών
Επιστημών Και Δικαίου**

**“ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΥΣ ΟΡΕΙΝΟΥΣ ΟΓΚΟΥΣ
ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ”**



Διπλωματική Εργασία
*Κωνσταντίνα Μπούρα
Κορδονόρης Βασίλειος*

Επιβλέπουσα καθηγήτρια: Χατζοπούλου Αλίκη



Πρόλογος

Ένας στους τρεις κατοίκους των πόλεων ανά τον κόσμο ζει σε μη ικανοποιητικές συνθήκες από απόψεως κατοικίας. Πρόκειται για ανθρώπους που ζουν σε αυθαίρετα, αλλά και σε παραγκουπόλεις. Ο σχεδιασμός είναι θέμα πολιτικής, καθώς η αειφόρος ανάπτυξη συνδέεται με τη διαχείριση της γης. Σήμερα ο παγκόσμιος πληθυσμός είναι 6,5 δισεκατομμύρια, εκ των οποίων τα 3,2 δισεκατομμύρια είναι αστικός πληθυσμός και το 1 δισεκατομμύριο ζουν σε παραγκουπόλεις. Ο αριθμός εκτιμάται ότι θα αυξηθεί σε 1,4 δισεκατομμύρια ως το 2020. Στους αριθμούς αυτούς περιλαμβάνονται και οι άνθρωποι που ζουν σε περιοχές αυθαιρέτων, οι οποίες δεν έχουν τις σύγχρονες υποδομές.»

Στην Ελλάδα, πολλές περιοχές αντιμετωπίζουν σχετικά προβλήματα, αφού η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα από τα δύο κύρια «συστήματα» ανοικοδόμησης της πόλης, που έχουν παίξει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας των αστικών κέντρων. Το δεύτερο είναι η «αντιπαροχή». Υπάρχουν περιοχές σε διάφορα σημεία της χώρας μας, που έχουν ανοικοδομηθεί, αν όχι απολύτως, σίγουρα σε πολύ μεγάλο ποσοστό, με αυθαίρετα κτίσματα. Είναι ευνόητο, ότι το δομημένο περιβάλλον που δημιουργείται αυθαίρετα, δηλαδή χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό, παρουσιάζει πολλά προβλήματα, όπως έλλειψη υποδομών, υπερεκμετάλλευση του χώρου,

απουσία κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων. Είναι εμφανής η καταστροφή και η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της εκάστοτε περιοχής, ενώ η μετατροπή του σε αστικό περιβάλλον αντιμετωπίζει πολλά προβλήματα, αφού γίνεται χωρίς τις απαιτούμενες μελέτες. Στην παρούσα εργασία επιχειρείται η μελέτη των επιπτώσεων της αυθαίρετης δόμησης στο σχεδιασμό αστικών περιοχών και ειδικότερα στους ορεινούς όγκους και στις δασικές εκτάσεις της Αττικής. Πρόκειται για ένα ιδιαίτερα ενδιαφέρον θέμα, που δυστυχώς βρίσκει εφαρμογή σε πολλά σημεία στη χώρα μας, αφού η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα. «Σήμερα δεν γνωρίζουμε τον ακριβή αριθμό αυθαιρέτων κτισμάτων στη χώρα μας. Υπάρχει εκτίμηση ότι από τις 100.000 οικοδομικές άδειες που εκδίδονται κατά μέσο όρο ετησίως, το 25 – 30% περιέχουν αυθαιρεσίες», υπογράμμισε ο Πρόεδρος του ΤΕΕ κ. Γιάννης Αλαβάνος, κατά την ομιλία του στο προαναφερθέν συνέδριο. Και τόνισε ότι «αυτή η κατηγορία είναι η πιο επικίνδυνη, γιατί εθίζει μια ολόκληρη κοινωνία στην ανοχή των κάθε είδους και μεγέθους αυθαιρεσιών», ενώ υπογράμμισε ότι «έως σήμερα η επίσημη πολιτική που ασκείται ονομαστικά καταδικάζει τα αυθαίρετα, ουσιαστικά τα νομιμοποιεί δημιουργώντας προϋποθέσεις νέας γενεάς αυθαιρέτων. Η αδυναμία στην υπεράσπιση, υπαρκτών ή μη ,κανόνων και της πολιτείας και της κοινωνίας, καμουφλάρεται κάτω από ένα ιδιαίτερα αυστηρό σε παγκόσμιο επίπεδο και ως εκ τούτου ανεφάρμοστο, σύστημα προστίμων, ποινών και κυρώσεων. Συγκεκριμένα, για την τεκμηρίωση του θέματος, ως μελέτη περίπτωσης, επιλέχθηκαν η μελέτη των επιπτώσεων της αυθαίρετης δόμησης στους ορεινούς όγκους και στις δασικές εκτάσεις της Αττικής. Στην εκπόνηση της εργασίας αυτής ιδιαίτερα σημαντική ήταν η βοήθεια καθοδήγηση της επιβλέπουσας καθηγήτριας κ. Αλίκη Χατζοπούλου την οποία ευχαριστούμε θερμά.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	σελ. 1
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή	
Υπόθεση Εργασίας	σελ. 6
Αντικείμενο Εργασίας	σελ. 6
Μεθοδολογία	σελ. 7
Κεφάλαιο 2: Αυθαίρετη Δόμηση	
Γενικά - Ορισμοί	σελ. 7
Διαδικασία δημιουργίας αυθαιρέτων κτισμάτων	σελ. 11
Εμπλεκόμενοι στη διαδικασία	σελ. 14
Διάκριση αυθαιρέτων	σελ. 16
Ανάλογα με το μέγεθος	σελ. 16
Ανάλογα με τη χρήση	σελ. 18
Μικροπαραβάσεις	σελ. 20
Πότε μια αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα	σελ. 26
Διαδικασία διαπίστωσης και χαρακτηρισμού ως αυθαίρετη	σελ. 27
Κατεδάφιση αυθαιρέτου	σελ.27
Πρόστιμα κατασκευής και διατήρησης αυθαιρέτου	σελ. 28
Καθορισμός ύψους προστίμου	σελ. 29

Υπολογισμός συμβατικής αξίας αυθαιρέτου σελ. 30

Συνέπειες - Αποτελέσματα σελ. 31

Ένταξη των εν λόγω περιοχών στο σχέδιο πόλης σελ. 32

Κεφάλαιο 3: Νομοθετικό πλαίσιο – Παρεμβάσεις της πολιτείας

Ιστορική αναδρομή σελ. 34

Θεσμικό πλαίσιο σελ. 37

Τρόπος υπολογισμού προστίμου σελ. 48

Προθεσμία σελ. 49

Διαδικασία υποβολής αιτήσεων σελ. 49

Ακίνητα που εντάσσονται στη ρύθμιση σελ. 49

Εξαιρέσεις σελ. 50

Τα οφέλη του νόμου σελ. 52

Κεφάλαιο 4: Αυθαίρετη δόμηση στους ορεινούς όγκους και δασικές εκτάσεις της Αττικής

Εισαγωγή σελ. 55

Γενικά- Ορισμοί σελ. 56

Γενικά στοιχεία ελληνικών δασών σελ. 57

Χρήσεις γης στο δασικό χώρο σελ. 61

Δασική νομοθεσία σελ. 62

Θεσμικό πλαίσιο του δασικού χώρου σελ. 65

Παραχωρήσεις στο δασικό χώρο σελ. 67

Κατάτμηση δασικής ιδιοκτησίας σελ. 71

Ποινικές κυρώσεις για παραβάσεις εντός του δασικού χώρου	σελ. 72
Υπηρεσίες υπεύθυνες για τα δάση	σελ. 73
Διαχείριση δασών στην Ελλάδα	σελ. 82
Εμπράγματα δικαιώματα για τα δάση	σελ. 86
Μέτρα προστασίας δασών	σελ. 91
Ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις	σελ. 94
Δασικοί χάρτες	σελ. 96
Θεσμικό πλαίσιο	σελ. 100
Προβλήματα της αυθαίρετης δόμησης στο δασικό χώρο	σελ. 104
Στατιστικά στοιχεία και πίνακες	σελ. 110
Σύγκριση με αλλαγές καλύψεων γης στην Αττική	σελ. 127
Οικολογική αξία της δασικής γης	σελ.133
Κεφάλαιο 5: διαπιστώσεις – Συμπεράσματα	
Συμπεράσματα	σελ. 135
Η αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης	σελ. 136
Προτάσεις	σελ. 139
Επίλογος	σελ. 144
Βιβλιογραφία	σελ. 145
Ιστοσελίδες	σελ. 146

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

Υπόθεση εργασίας

Στην παρούσα εργασία επιδιώκεται η ανάλυση των αιτίων, του τρόπου ανάπτυξης, των συνεπειών και του μέλλοντος πυκνοδομημένων περιοχών και επιχειρείται να δοθεί απάντηση στην υπόθεση εργασίας που αφορά την επίδραση και τα προβλήματα που δημιουργεί η αυθαίρετη δόμηση στο σχεδιασμό καθώς και τις διαφορές που θα υπήρχαν αν οι συγκεκριμένες περιοχές δεν αντιμετώπιζαν το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, και ακολουθούνταν κατά το σχεδιασμό οι προβλεπόμενες διαδικασίες.

Αντικείμενο Εργασίας

Η παρούσα εργασία εστιάζει στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης. Συγκεκριμένα μελετάται η διαδικασία ένταξης μια περιοχής αυθαιρέτων ή ενός αυθαίρετου οικισμού στο σχέδιο πόλης. Αρχικά επιδιώκεται μια γενικότερη προσέγγιση του θέματος μέσα από τον χωρικό και χρονικό προσδιορισμό του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Παράλληλα επιχειρείται η αναζήτηση των αιτίων που οδήγησαν στην εξάπλωση του, καθώς και του τρόπου / μεθόδου που ακολουθήθηκε για την ανοικοδόμηση αυθαιρέτων κτισμάτων. Περιγράφεται συνοπτικά το σχετικό με τα αυθαίρετα Νομοθετικό Πλαίσιο, η διαδικασία που ακολουθήθηκε στην Ελλάδα για την κατασκευή αυθαιρέτων κτισμάτων. Γίνεται μια κατηγοριοποίηση και διάκριση των αυθαιρέτων ανάλογα με τη χρήση, το μέγεθος και τη θέση τους. Αναφέρονται χαρακτηριστικά – προβλήματα σε περιοχές δομημένες με αυθαίρετα κτίσματα. Και γίνεται μια προσπάθεια προσδιορισμού των συνεπειών της αυθαίρετης δόμησης.

Το δεύτερο μέρος της εργασίας αφορά τους ορεινούς όγκους με έμφαση στις δασικές εκτάσεις στην περιοχή της Αττικής, όπου αναλύονται οι συνέπειες και τα επιπτώσεις αξιολογώντας την υφιστάμενη κατάσταση και παραθέτοντας κατάλληλους τρόπους αντιμετώπισης.

Μεθοδολογία

Η προσέγγιση του θέματος έγινε μέσα από προσωπική έρευνα της διεξαχθείσας εργασίας αλλά και από δευτερογενείς πηγές. Πηγές δευτερογενούς έρευνας αποτελούν τη σχετική με θέματα αυθαιρέτων βιβλιογραφία, οι μελέτες για τους αυθαίρετους οικισμούς γύρω από την Αττική και συγκεκριμένα στις δασικές εκτάσεις της. Σημαντική πηγή αποτέλεσε η έρευνα του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Περιβάλλοντος Αθήνας με την περιβαλλοντική οργάνωση WWF Ελλάς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : Αυθαίρετη δόμηση

Γενικά – Ορισμοί

Ένα από τα σημαντικότερα πολεοδομικά προβλήματα, αποτέλεσμα της ανεξέλεγκτης και «βίαιης» κατοίκησης της υπαίθρου, είναι η ύπαρξη αυθαιρέτων κτισμάτων σε περιοχές κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα. Πρόκειται για ένα φαινόμενο, που παρατηρείται στην Ελλάδα για περισσότερο από μισό αιώνα. Αρχική αιτία του φαινομένου της αυθαιρέτης δόμησης αποτελεί η διαμόρφωση των κοινωνικών αναγκών που έφερε μια σειρά γεγονότων, όπως ο πόλεμος, οι πρόσφυγες κατά τη μετακίνηση πληθυσμών το 1922, η μεταπολεμική αστικοποίηση, σε συνδυασμό με την αδυναμία του κράτους να αντιμετωπίσει τις αυξανόμενες ανάγκες για στέγαση.

Κατά συνέπεια, μέσα σε σύντομο χρόνο τεράστιες εκτάσεις αγροτικών ή περιαστικών περιοχών μετατρέπονται σε αστικούς πυκνοδομημένους οικισμούς. Προκειμένου να ικανοποιηθούν αυτές οι ανάγκες, κατασκευάζονται μικρά οικήματα για να στεγάσουν οικογένειες τόσο εντός όσο και εκτός των ορίων των αστικών κέντρων, σε χώρους χωρίς καμία υποδομή (ηλεκτρισμό, ύδρευση – αποχέτευση, οδικό δίκτυο, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους κλπ.). Μικρές ή μεγαλύτερες συγκεντρώσεις των πρόχειρων αυτών κτισμάτων, αποτελούν τους πρώτους αυθαίρετους οικισμούς, στους οποίους αργότερα προστίθενται νέα αυθαίρετα που εξυπηρετούν και άλλες χρήσεις, εκτός από κατοικία.

Η επιλογή των περιοχών δε γίνεται τυχαία σε καμία περίπτωση. Επιλέγονται βάση συγκεκριμένων κριτηρίων που σχετίζονται με την αξία της γης, τη γειτνίαση με αστικά κέντρα, με κριτήρια δηλαδή γεωγραφικά, οικονομικά, λειτουργικά και πολιτικά. Η τιμή είναι χαμηλή συγκριτικά με τις τιμές των οικοπέδων εντός σχεδίου πόλης, όπου υπάρχουν διαθέσιμα. Έτσι τα «οικόπεδα» αυτά είναι προσιτά στα κατώτερα και μεσαία στρώματα, αστικά και αγροτικά, τα οποία με αυτό τον τρόπο καλύπτουν την ανάγκη τους για στέγαση, κατά τη μετακίνησή τους στην αστική περιοχή. Η ανοικοδόμηση κτισμάτων γίνεται παντού, σε ρέματα, σε περιοχές με έντονη κλίση, σε περιοχές φυσικού κάλλους.

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αποκτά τη μορφή αυτή κατά τη μεταπολεμική περίοδο, όπου η μετακίνηση πληθυσμού από την επαρχία προς τα αστικά κέντρα είναι μεγάλη. Η ανοικοδόμηση αυθαίρετων αυξάνεται τη δεκαετία μεταξύ 1945 και 1955, και γιγαντώνεται μετά το 1960. Από το 1967 κι εξής παρατηρείται κάμψη μέχρι την μεταπολίτευση. Από το 1974 μέχρι και πριν μερικά χρόνια παραμένει συνεχής η αύξηση του αριθμού των αυθαίρετων κτισμάτων. Σήμερα, λόγω οικονομικών συνθηκών, λόγω της εμπειρίας που υπάρχει από τα αυθαίρετα, αλλά και λόγω του φόβου επιβολής προστίμων, εμφανίζεται σχετικά μειωμένη η δραστηριότητα των αυθαιρετούντων.

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης επισημαίνεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος από το 1958, και γίνονται κατά καιρούς διάφορες προσπάθειες για την αντιμετώπιση του προβλήματος, αλλά χωρίς αποτέλεσμα. Έτσι η αδυναμία της πολιτείας να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της εξασφάλισης αστικής κατοικίας έχει ως συνέπεια την αύξηση της

αυθαίρετης δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, προκειμένου να στεγαστεί ο μετακινούμενος λόγω εσωτερικής μετανάστευσης πληθυσμός. Το φαινόμενο εξαπλώνεται ταχύτατα στις πόλεις που δέχθηκαν το μεγαλύτερο όγκο αυτού του πληθυσμού όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη, το Ηράκλειο κ.α. Υπολογίζεται ότι στην Αθήνα στεγάζονται σε εκτός σχεδίου περιοχές μεταξύ 1945 και 1965 περίπου 360.000 άτομα. Αποτέλεσμα της αύξησης αυτής είναι ο τριπλασιασμός των αυθαιρέτων κτισμάτων στη Ελλάδα.

Με τον όρο «αυθαίρετο κτίσμα» προσδιορίζουμε αυτό που κτίστηκε έξω από κάθε νόμο, κανονισμό ή άλλη θεσμική διαδικασία. Συγκεκριμένα, η έννοια της αυθαίρετης κατοικίας προκύπτει για πρώτη φορά έμμεσα από το άρθρο 52 του από 17-7-23 Ν. Δ/τος. Σε αυτό καθορίζονται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται ή όχι έκδοση οικοδομικής άδειας.

«Αυθαίρετη» χαρακτηρίζεται γενικά η δόμηση που πραγματοποιείται κατά παράβαση διατάξεων της κείμενης πολεοδομικής και οικοδομικής νομοθεσίας, όπως η δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως και κατά παράβαση των κανονισμών που ισχύουν για αυτήν, ή η δόμηση καθ' υπέρβαση των συντελεστών εκμετάλλευσης και κάλυψης του εδάφους, η δόμηση κατά παράβαση των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. ή διαταγμάτων χρήσεων γης κ.ο.κ.

Κάθε κατασκευή που γίνεται χωρίς άδεια είναι αυθαίρετη. Για να χαρακτηριστεί μια κατασκευή αυθαίρετη σύμφωνα με το άρθρο 3 του Γ.Ο.Κ. '85 πρέπει να συντρέχει μια από τις παρακάτω προϋποθέσεις: να ανοικοδομήθηκε χωρίς άδεια, ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή τέλος, κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων.

Παρόλα αυτά, αν αναλογιστούμε ότι το θεσμικό πλαίσιο δεν προκύπτει πάντα ως άθροισμα γραπτών νόμων και κανονισμών, αλλά βασίζεται και σε συνήθειες ή κοινωνικά αποδεκτές πρακτικές, μπορούμε να συνειδητοποιήσουμε ότι τα αυθαίρετα παρήχθησαν κάτω από μια ανεπίσημη δέσμευση («σιωπηρή συμφωνία») ανάμεσα στην πολιτεία και τους «οικιστές». Συνεπώς, αυτός ο τύπος αστικής επέκτασης δεν αντιμετώπισε ποτέ την απόρριψη από μεγάλο μέρος της κοινωνίας, κατά συνέπεια και οι διαδικασίες νομιμοποίησης και ένταξης δεν αντιμετώπισαν σημαντικές αντιπαραθέσεις ή άλλου είδους κοινωνική αποδοκιμασία.

Νόμος 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»: Με βάση το νόμο αυτό πραγματοποιούνται επεκτάσεις ή τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως και ρυθμίζονται συνολικά όλες οι κατηγορίες αυθαιρέτων. Σκοπός είναι να τεθεί φραγμός στη γενική και άνευ

όρων νομιμοποίηση και για αυτό το λόγο εισάγονται κριτήρια σε συλλογικό και ατομικό επίπεδο.

Η συλλογική νομιμοποίηση αφορά την ένταξη ολόκληρων περιοχών σε πολεοδομικό σχέδιο, ενώ η ατομική την εξαίρεση από την κατεδάφιση μεμονωμένων κτισμάτων.

Ρυθμίζει θέματα παλαιών και νέων αυθαιρέτων. Προβλέπει αναστολή της κατεδάφισης των αυθαιρέτων κτισμάτων που ανεγέρθηκαν μέχρι την 31-1-83. Τα κτίσματα αυτά μπορεί να βρίσκονται εντός ή εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923. Η ευνοϊκή αυτή ρύθμιση ισχύει υπό την προϋπόθεση ότι οι ιδιοκτήτες υπέβαλαν εμπρόθεσμα μια σειρά δικαιολογητικών και σχεδίων.

Με απόφαση του Νομάρχη τα αυθαίρετα που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 και εντάσσονται στο σχέδιο πόλης, εξαιρούνται της κατεδάφισης, εφόσον:

- Δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη και τον οικισμό.
- Δεν παραβιάζουν το άμεσο ή ευρύτερο περιβάλλον.
- Δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη.

Επισημαίνεται ότι με το νόμο αυτό ορίζονται για πρώτη φορά ενιαία και συντονισμένα τα γενικά και ειδικά προβλήματα όλων των κατηγοριών των αυθαιρέτων κατασκευών. Είναι σαφές ότι το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης δεν επιλύθηκε, ίσως γιατί δεν εφαρμόστηκε παράλληλα μια ολοκληρωμένη στεγαστική και οικιστική πολιτική.

Ν. 2508/97 «Νέος Οικιστικός Νόμος, Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις». Ο νόμος αυτός αποτελεί συνέχεια του 1337/83 και αφορά τον προγραμματισμό και το σχεδιασμό του χώρου συνολικά. Διακρίνει το χώρο σε αστικές, περιαστικές και εξωαστικές περιοχές και επιδιώκει την αναβάθμιση των αστικών κέντρων και την προστασία και ορθολογική οργάνωση του μη αστικού χώρου. Θεσμοθετείται η Ανοιχτή Πόλη, για την οργάνωση της οποίας απαιτείται εκπόνηση και έγκριση ΣΧΟΟΑΠ. Ειδικότερα, για την ένταξη οικισμών αυθαιρέτων δε γίνεται διάκριση ανάμεσα σε αραιοδομημένες και πυκνοδομημένες περιοχές, ενώ σε ατομικό επίπεδο – μεμονωμένα αυθαίρετα – θεσμοθετούνται κίνητρα για την υποβολή σχετικών δηλώσεων εκ μέρους των ιδιοκτητών αυθαιρέτων.



Μικρές αυθαίρετες κατασκευές που χρησιμοποιούνται κυρίως ως αποθήκες

Διαδικασία δημιουργίας αυθαιρέτων κτισμάτων

Ακόμη και σήμερα, σε κάποιες περιπτώσεις η επέκταση των ελληνικών πόλεων εξακολουθεί να πραγματοποιείται με αυθαίρετη και παράνομη εκμετάλλευση γης για οικοδόμηση. Η σύγχρονη αυτή μορφή επεκτάσεων δεν έχει την ηθική νομιμοποίηση της κάλυψης στοιχειωδών αναγκών όπως παλαιότερα, αλλά περισσότερο αποσκοπεί στην απόκτηση προνομιούχου γης με χαμηλό κόστος, είτε σε κοντινή απόσταση από τα μητροπολιτικά κέντρα, είτε κοντά σε τοπία φυσικού κάλλους ή ακτών και δεν αποζητά, τουλάχιστον σε πρώτη φάση, τη θεσμική κατοχύρωση ή την κοινωνική αποδοχή, ούτε αστικές υποδομές και άλλες διευκολύνσεις. Έχει δε, θετικά αποτελέσματα για πολλές κατηγορίες ενδιαφερομένων που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με αυτή τη διαδικασία και αποκτούν ατομικά οφέλη. Έτσι δημιουργείται μια αδράνεια σε ενδεχόμενες αλλαγές των σχέσεων που οργανώνονται από την αυθαίρετη δόμηση, και, επομένως, έμμεσα, μια άρρητη ευρύτατη συναίνεση για τη διατήρησή της. Τα συμφέροντα συγκεκριμένων ατόμων ή ομάδων

οργανώνονται μέσα σε αυτό το γενικό σχήμα.

Κατά συνέπεια, η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα έχει γίνει δυστυχώς ένα «πρωταρχικό» στοιχείο του δομημένου περιβάλλοντος. Η έλλειψη χωροταξικού – πολεοδομικού σχεδιασμού και οικιστικής πολιτικής κατά την μεταπολεμική περίοδο έστρεψε τα ασθενέστερα οικονομικά στρώματα του πληθυσμού της εσωτερικής μετανάστευσης στην αυθαίρετη δόμηση. Η εμπορευματοποίηση της αγροτικής γης και των παραθαλάσσιων περιοχών δημιούργησε τη δεύτερη γενεά αυθαιρέτων της «παραθεριστικής κατοικίας». Ενώ, σήμερα, δεν μπορούμε να πούμε με σαφήνεια σε ποια γενεά αυθαιρέτων βρισκόμαστε.

Μεταξύ των πολλών απόψεων από τις οποίες μπορεί να αναλυθεί η αυθαίρετη δόμηση, παρουσιάζονται ορισμένες, που είναι σημαντικές για την κατανόηση του φαινομένου.

1. Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα υποκατέστησε – για να μην πούμε ότι, ουσιαστικά αποτέλεσε – μια κοινωνική πολιτική κατοικίας.

Πρόκειται για ένα τύπο αντιμετώπισης των πλατιών λαϊκών στρωμάτων που διαφέρει και από τους δύο βασικούς τύπους που κάλυψαν το ζήτημα αυτό στο διεθνή χώρο: την οργανωμένη δόμηση, που αποτέλεσε τον άξονα της κοινωνικής πολιτικής κατοικίας στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες, και τις αυτοκατασκευές μέσω των οποίων στεγάζονται οι αστικοποιούμενοι πληθυσμοί στις υπόλοιπες(περιφερειακές τριτοκοσμικές ή όπως αλλιώς χαρακτηριστούν) χώρες.

2. Η αυθαίρετη δόμηση είναι το προϊόν συνειδητής επιλογής ενός τύπου κοινωνικής πολιτικής κατοικίας, συναρτημένης με σαφείς στόχους για το μέλλον της ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας. Ή συγκεκριμένη εξέλιξη ως ένα βαθμό προέκυψε από τις αναγκαστικές προσαρμογές στα οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα του τόπου μας. Πάντως το ζήτημα της παραγωγής κατοικίας σε συνάρτηση με το πρότυπο ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας έχει απασχολήσει κατά καιρούς Κυβέρνηση και πολιτικούς φορείς.

3. Η αυθαίρετη δόμηση, στην εξέλιξή της διαφοροποιείται έτσι που μπορούν να διακριθούν σήμερα πολλοί τύποι ανάλογα με τα νομικά ή κοινωνικά κριτήρια που θα χρησιμοποιηθούν. Σκόπιμο είναι να επισημανθεί η διάκριση αυτή και η διάσταση που υπάρχει μεταξύ της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης στις παρυφές των αστικών κέντρων για πρώτη κατοικία, και των υπολοίπων τύπων. Συνολικά, πάντως η αυθαίρετη δόμηση όλων των τύπων ενσωματώθηκε στη

διαδικασία οικοδόμησης κατοικιών και την κρατική – πολεοδομική, οικιστική και δημοσιονομική – πολιτική. Έχει σημασία, μέσα στο όλο σύστημα παραγωγής κατοικίας, η οικοδόμηση αυθαιρέτων, αφού εντοπίζονται οι διαδικασίες μέσω των οποίων οργανώνονται σχέσεις και συμφέροντα που αναιρούν τις προσπάθειες μεταρρύθμισης και ελέγχου της αυθαίρετης δόμησης.

4. Το γεγονός ότι το Κράτος στην Ελλάδα αποδέχθηκε την αυθαίρετη δόμηση και την ενσωμάτωσε στην πολιτική του – σε αντίθεση με ό,τι συνέβη στις περισσότερες από τις χώρες όπου κυριαρχούν οι αυτοκατασκευές, συνέβαλε σημαντικά στην ενσωμάτωση των αστικοποιούμενων πληθυσμών στη ζωή της πόλης. Οι «αυθαίρετες νέες πόλεις» που αναπτύχθηκαν στις παρυφές των αστικών κέντρων ενσωματώθηκαν σταδιακά στον αστικό ιστό υπογραμμίζοντας βέβαια, συνολικά την οργάνωση του χώρου. Η πόλη, δεν διχάστηκε σε δύο κόσμους, όπως πολύ συχνά συμβαίνει τόσο στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες, όσο και στις χώρες της περιφέρειας. Αντίθετα, ο τρόπος ανάπτυξης της πόλης συνέβαλε στην αξιοποίηση των προσωπικών δυνάμεων και των αποταμιεύσεων των αντίστοιχων στρωμάτων. Είναι ένα γεγονός σημαντικό, που δεν έχει αρκετά εκτιμηθεί, τουλάχιστον από όσους ασχολούνται με την οργάνωση του χώρου.

5. Είναι θετικός ο απολογισμός της αυθαίρετης δόμησης; Κανένας φορέας διοικητικός, καμία από τις επίσημες διαδικασίες δεν έχει να παρουσιάσει συγκρίσιμο έργο. Πρόκειται για ένα ποσοτικό θαύμα. Υπάρχει όμως και η άλλη όψη. Η πόλη που οργανώθηκε είναι πολύ τρωτή. Η έλλειψη υποδομής και πρασίνου, το νέφος και όλα τα άλλα χαρακτηριστικά της «τσιμεντούπολης» οφείλονται σε μεγάλο βαθμό, στην αυθαίρετη δόμηση και τις σχέσεις της με το σύνολο του τομέα της οικοδόμησης. Ο δε τομέας της οικοδόμησης συνολικά, όχι μόνο αναιρεί κάθε προσπάθεια σχεδιασμού και αναβάθμισης του δημόσιου χώρου της πόλης, αλλά και - ευρύτερα - κάνει ανεκτή την παρανομία και «συνενόχους» όλους μας, διαβρώνοντας τους θεσμούς. Η επιτυχία της αυθαίρετης δόμησης και του τομέα της οικοδόμησης κατοικιών, γενικότερα, είναι συγχρόνως παγίδα και οδηγεί σε αδιέξοδα. Σημειώνεται επίσης, ότι το δικό τους μερίδιο ευθύνης στη διαμόρφωση του χαρακτήρα των αστικών περιοχών έχουν οι υπερβάσεις που γίνονται σε «νόμιμες» κατασκευές, που τις καθιστούν τελικά αυθαίρετες. Οι αυθαιρέσιες

στα μεμονωμένα κτίσματα είναι ένα άλλο μεγάλο κεφάλαιο στο οποίο εμπλέκονται νομοθεσίες, συστήματα παραγωγής δομικών έργων, παιδεία χρηστών κλπ.

Εμπλεκόμενοι στη διαδικασία

Είναι σαφές ότι η ανοικοδόμηση ολόκληρων οικισμών σε πρώτη φάση, και τμημάτων αστικών περιοχών σε δεύτερη, με άναρχο και αυθαίρετο τρόπο δεν εξασφαλίζει τη δημιουργία υγιούς πολεοδομικά αστικού περιβάλλοντος. Ένα πολύ σημαντικό, από πολιτική άποψη, ζήτημα είναι ότι το σύστημα παραγωγής κατοικίας, όπως διαμορφώθηκε, «βόλεψε» σε κάποιο βαθμό όλους όσοι εμπλέκονται σε αυτό με οποιοδήποτε ρόλο:

- Το κράτος επωφελείται διότι διαθέτει ελάχιστους πόρους για τη στέγαση των λαϊκών στρωμάτων και την αστική υποδομή χωρίς να δημιουργούνται αντιδράσεις. Συγχρόνως απορροφά με τους φόρους και εισφορές σημαντικό ποσοστό της υπεραξίας, που παράγεται στον τομέα, σίγουρα και χωρίς δυσκολία στη σύλληψη της φορολογητέας ύλης. Τα ποσά αυτά μπορεί να διοχετεύει σε άλλους τομείς ανάλογα με τις εκάστοτε προτεραιότητες.
- Τα μικρομεσαία αστικά στρώματα και οι μετανάστες, επωφελήθηκαν συνολικά μέσα από την μεγάλη αξιοποίηση της μικρής αστικής ιδιοκτησίας. Βέβαια δεν επωφελούνται όλοι, και πάντως όχι στον ίδιο βαθμό. Το γεγονός όμως ότι υπάρχει αυτή η πολύ πιθανή προοπτική, κάνει ώστε το σύστημα παραγωγής κατοικίας να είναι: όχι μόνο ανεκτό, αλλά και πολύ\ σταθερό και να αντιστέκεται σε τάσεις μεταρρύθμισης.
- Όσοι ασχολήθηκαν επιχειρηματικά με την οικοδόμηση, τεχνικοί και εργολάβοι, είχαν, γενικά, υψηλά κέρδη, χωρίς σημαντική επένδυση κεφαλαίων. Τα αυθαίρετα, δεν ήταν το πεδίο που ανέδειξε ορισμένους από τους μικροεργολάβους τουλάχιστον. Τα κέρδη αυτά συνήθως διοχετεύονται σε άλλους τομείς, έτσι ώστε οι σχετικές επιχειρήσεις να είναι «πολυσθενείς», να έχουν ελαστικότητα και δυνατότητα να αντιμετωπίζουν τις συνεχείς κρίσεις του τομέα.
- Οι βιομηχανίες οικοδομικών υλικών είναι το δυνατότερο τμήμα της ελληνικής μεταποίησης. Αρκεί να θυμηθούμε, για παράδειγμα, τις τσιμεντοβιομηχανίες. Το ίδιο ισχύει και για τις αντίστοιχες εμπορικές επιχειρήσεις. Δεν μπορούμε, όμως, να επεκταθούμε εδώ στον πολύ σημαντικό παράγοντα. Διαπιστώνεται, λοιπόν, ότι το ποσοστό των εμπλεκομένων στη

δόμηση με άναρχο τρόπο είναι πολύ μεγάλο και αυτός είναι και ο λόγος που κάνει την επίλυση του προβλήματος ιδιαίτερα δύσκολη. Τη μεγαλύτερη ευθύνη, όμως, την έχει η πολιτεία, που ανέκαθεν έβρισκε τον τρόπο να «επιτρέπει» διακριτικά τη συνέχιση και τη διαιώνιση αυτού του φαινομένου.

Είναι σαφές ότι η «αλυσίδα» είναι πολύ μεγάλη, αντίστοιχα μεγάλα είναι τα υφιστάμενα συμφέροντα, γεγονός που καθιστά την όλη αντιμετώπιση του ζητήματος ιδιαίτερα πολύπλοκη.

Η αρχική θεσμική νομιμοποίηση προέρχεται από τους νόμους του 1923 και του 1928, που επιτρέπουν την ανέγερση κτιρίων έξω από τα όρια των σχεδίων πόλεως σε αγροτικές και φυσικού κάλλους περιοχές. Κάτω από αυτό το καθεστώς κάθε μέρος της ελληνικής γης ήταν δυνατόν να δομηθεί άμεσα. Το 1968 κάθε νομιμοποίηση για τα παράνομα κτίσματα επιτυγχάνονταν με την εξόφληση προστίμου σε ποσοστό 3-30% της αξίας του. Το 1974 μια προσπάθεια αυτοψιών μέσω καταγγελιών, κατεδαφίσεων κλπ δεν μπόρεσε να φέρει κανένα αποτέλεσμα. Το 1977 παρουσιάστηκε ένα λεπτομερές πλαίσιο για την αγορά γης (σύνταξη συμβολαίων με τοπογραφικό οικοπέδου υπογεγραμμένο από μηχανικό, ο οποίος επιβεβαιώνει το είδος της πωλούμενης γης, αγροτεμάχιο, αστικό οικόπεδο, οικοδομήσιμο ή όχι κλπ.), προσπαθώντας να δώσει μια φόρμα δομήσιμης γης. Παράλληλα, απαγόρευε τη σύνδεση με τα δίκτυα ηλεκτρικού και νερού, κάτι που αποσκοπούσε στην προειδοποίηση των αυθαιρέτων οικιστών. Λίγους μήνες αργότερα ένας νέος νόμος εξαιρεί από την κατεδάφιση κάθε κτίριο που κατασκευάζεται σε γη που δεν είναι δημόσια, ενώ το 1983 με το Νόμο του Τρίτη τα αυθαίρετα κτίσματα χαρακτηρίζονται ως «νέα» (μετά το 1983) και ως «παλαιά», όσα είχαν κτιστεί πριν τη συγκεκριμένη χρονολογία και με την πληρωμή ενός μικρού προστίμου. Τελικά ο νόμος 3212/2003 παρείχε νερό και ρεύμα σε αυθαίρετα κτίσματα προσωρινά (για ορισμένο χρονικό διάστημα 3-6 χρόνων) με απλή δήλωση των ιδιοκτητών αυθαιρέτων και χωρίς καμία πρόταση για τις κοινόχρηστες υποδομές γύρω τους.



Τυπικό δείγμα αυθαίρετων κατασκευών, που προορίζονται για πρώτη κατοικία

Διάκριση αυθαιρέτων

Ανάλογα με το μέγεθος

Η εκπλήρωση της φυσικής ανάγκης για εξασφάλιση καταφύγιου με τρόπο άτυπο από τη μια, και η καταχρηστική αδηφάγα κατανάλωση του χώρου από την άλλη, είναι οι δύο πόλοι του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα μετά τον πόλεμο. Υπάρχουν, λοιπόν, τόσο μικρού μεγέθους κατασκευές, όσο και μεγάλες και πολυτελείς. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τα αυθαίρετα που κτίζονται για πρώτη κατοικία στις παρυφές των αστικών κέντρων από χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, κυρίως εσωτερικούς μετανάστες, που πολλές φορές βρίσκονται στα όρια της φτώχειας. Τα αυθαίρετα της «ανάγκης» η λεγόμενη πρώτη γενιά των αυθαιρέτων είναι η αυθεντική λαϊκή κατοικία μετά τον πόλεμο. Οι γειτονιές των αυθαιρέτων της πρώτης γενιάς είχαν κάτι από τη χάρη των παραδοσιακών οικισμών. Χαρακτηριστικό ήταν το χειροποίητο της «ιδιοκατασκευής» και η απόλυτη προσαρμογή στο έδαφος, ο μινιμαλισμός στην αντιμετώπιση των αναγκών, αλλά και η επανάχρηση των

υλικών. Τα στοιχεία αυτά δημιουργούν ένα αξιολήευτο αρχιτεκτονικό ιδίωμα. Έντονο επίσης, είναι το χαρακτηριστικό της «αλληλεγγύης», που υπάρχει μεταξύ των κατοίκων των οικισμών, που είναι προϊόν των σχέσεων που αναπτύσσει η κοινή μοίρα τους.

Κι εδώ, όπως στους παραδοσιακούς οικισμούς, δημιουργούνται και τηρούνται (με πολύ μεγαλύτερο σεβασμό απ' ότι στον οποιοδήποτε ΓΟΚ) άγραφες δουλείες σε σχέση με το γείτονα, τους «δρόμους», τα περάσματα, τις θέες, τον αερισμό, τον ηλιασμό κλπ.

Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει όλα τα υπόλοιπα είδη αυθαίρετης δόμησης που ανοικοδομούνται από άτομα κάθε εισοδηματικής κατάστασης που δεν στερούνται πρώτης κατοικίας. Τα άτομα αυτά εκμεταλλεύονται ουσιαστικά ένα είδος «ηθικής δικαίωσης», που καλύπτει την προηγούμενη κατηγορία και κυρίως, τους διοικητικούς μηχανισμούς και την ελαστικότητα της νομοθεσίας που καθιερώθηκαν κυρίως λόγω αυτής. Χαρακτηριστικές περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης της κατηγορίας αυτής είναι οι παρακάτω, που συχνά εμφανίζονται και συνδυασμένες:

Οικοδόμηση σε περιοχές που απαγορεύεται για περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς λόγους, όπως σε αιγιαλούς, δασικές εκτάσεις, κοινόχρηστους χώρους της πόλης.

Η ανέγερση συχνά μεγάλων και πολυτελών εξοχικών κατοικιών εκτός σχεδίου και εκτός νομοθετημένων παραθεριστικών οικισμών, και κατά παράβαση της νομοθεσίας για νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση.

Η εγκατάσταση χρήσεων σε περιοχές που υπάρχει σχετική απαγόρευση, όπως βιομηχανίες και κέντρα διασκέδασης σε περιοχές κατοικιών κ.ο.κ.

Στις μέρες μας η κατανάλωση και η υπερ – εκμετάλλευση του χώρου είναι εθνικό άθλημα για όλους, από τους μικρούς και ανώνυμους ιδιώτες, μέχρι πλούσιους και υψηλά ιστάμενους αξιωματούχους. Τα παραδείγματα πολλά, από το αυθαίρετο γκαράζ στην πρασιά της Βουλής, ως τα αυθαίρετα (με τη Βούλα του Συμβουλίου Επικρατείας) Ολυμπιακά Έργα.

Όλοι επιδίδονται σ' αυτό το άθλημα, μικρομεσαίοι, μεσαίοι, μεγαλομεσαίοι, ντόπιοι, ξένοι, κράτος, Εκκλησία, ιδιώτες, εργολάβοι, επενδυτές κλπ.

Ανεγείρονται μεγάλες οικοδομές, πολυτελείς κατασκευές, που εξυπηρετούν κάθε χρήση. Εκμεταλλεύονται το χώρο μέχρι το τελευταίο τετραγωνικό χιλιοστό, αδιαφορώντας για τις συνέπειες που προκαλούν στο φυσικό και αστικό περιβάλλον, αδιαφορώντας για το τι συμβαίνει έξω από τα όρια του γεωτεμαχίου, του οποίου είναι ιδιοκτήτες.

Ανάλογα με τη χρήση

- Πρώτη κατοικία

Αυθαίρετα κτίσματα για πρώτη κατοικία ανεγείρονται ως επί το πλείστον σε υποβαθμισμένες περιοχές των αστικών κέντρων. Αν και η αυθαίρετη δόμηση εμφανίστηκε με τη μορφή παραπηγμάτων μετά τη μικρασιατική καταστροφή, μεταπολεμικά απέκτησε τη μορφή που έχει σήμερα. Μετά το τέλος του δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου, εμφανίζεται το φαινόμενο της εσωτερικής μετανάστευσης και αστυφιλίας. Αποτέλεσμά του ήταν η συγκέντρωση του αγροτικού πληθυσμού στα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας.

Οι μετανάστες αυτοί ανήκουν στις χαμηλότερες εισοδηματικές τάξεις και κατά συνέπεια δεν έχουν αγοραστική δύναμη, που θα τους εξασφαλίσει κατοικία. Καταφεύγουν, λοιπόν, στη λύση της αυθαίρετης κατοικίας στις παρυφές των πόλεων και μάλιστα στις περισσότερο υποβαθμισμένες περιοχές, γιατί οι τιμές της γης είναι χαμηλότερες.

Ο τρόπος αυτός επέκτασης των πόλεων εφαρμόζεται ακόμη και σήμερα σε περιοχές που υπάρχει μεγάλη ζήτηση για νέες κατοικίες, ενώ δεν υπάρχει η αντίστοιχη προσφορά οικοπέδων εντός του εγκεκριμένου σχεδίου. Πολλές φορές οι κατασκευές είναι πολυτελείς και δε θυμίζουν σε καμία περίπτωση τα αυθαίρετα της πρώτης γενεάς. Είναι μεγάλες σε μέγεθος και υπερβαίνουν κατά πολύ τους συντελεστές που θεσπίζονται κατά την μελλοντική ένταξη των περιοχών στο σχέδιο πόλης, οπότε και αποκλείεται η νομιμοποίησή τους.

Με τον τρόπο αυτό δεν επιβαρύνονται με το κόστος έκδοσης οικοδομικής άδειας, και η κατασκευή γίνεται σταδιακά, ανάλογα με την οικονομική δυνατότητα δραστηριότητας τελικά του ιδιοκτήτη.

Λόγω του παράνομου της δραστηριότητας τελικά το κόστος ανοικοδόμησης εντός αυθαιρέτου κτίσματος συνήθως είναι πολύ μεγαλύτερο από αυτό του νομίμου. Είναι προφανές ότι αφού δεν υπάρχει έλεγχος η ποιότητα της κατασκευής είναι αμφισβητούμενη, ενώ η παντελής απουσία υποδομών στην περιοχή είναι δεδομένη.

- Δεύτερη κατοικία

Η αυθαίρετη δόμηση για δεύτερη κατοικία αναπτύσσεται κατά κύριο λόγο στα παράλια της χώρας όπως και στις δασικές εκτάσεις. Και σε αυτή την περίπτωση οι ιδιοκτήτες συνήθως ανήκουν στα μεσαία και μεγάλα οικονομικά στρώματα.

Αποσκοπούν κατ' αρχήν στην απόκτηση φθηνής παραθεριστικής κατοικίας, αρκετοί, όμως, στη συνέχεια κερδοσκοπούν επί αυτής. Πολλά αυθαίρετα οικοδομήματα στεγάζουν επιχειρήσεις ή ενοικιάζονται σε τρίτους με σκοπό την ενίσχυση του εισοδήματος του ιδιοκτήτη.

Η απουσία κτηματολογίου καθιστά αδύνατο στην πράξη τον έλεγχο των τίτλων κυριότητας. Αποτέλεσμα αυτού του γεγονότος είναι να πωλούνται από ιδιώτες δημόσια κτήματα, να οικοδομούνται δασώδεις εκτάσεις, να αλλάζει χρήση η εύφορη γεωργική γη. Παράλληλα απουσιάζει εκείνο το χαρτογραφικό / κτηματογραφικό υπόβαθρο που θα επέτρεπε τον έλεγχο της εξάπλωσης της αυθαίρετης δόμησης. Οι αρχές έχουν μόνο αεροφωτογραφίες μικρής κλίμακας, που δεν συνδυάζονται με επίγειες παρατηρήσεις, με αποτέλεσμα να αξιοποιείται εν μέρει μόνο, η πληροφορία που παρέχουν.

Ο σημαντικός αριθμός των καταπατητών δημιουργεί ισχυρές ομάδες πίεσης. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζεται η διατήρηση των αυθαίρετων κατασκευών, δεδομένου ότι το πολιτικό κόστος είναι τις περισσότερες φορές πολύ μεγάλο για να αναληφθεί από τους τοπικούς άρχοντες.



Δεύτερη γενιά αυθαιρέτων σε περιοχή Β' κατοικίας

Μικροπαραβάσεις

Οι «μικροπαραβάσεις» σχετίζονται με την υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης με τη μετατροπή βοηθητικών χώρων του κτιρίου σε κύριους σε κατασκευές, υπόγεια, που pilotis, βεράντες που μετατράπηκαν σε δώματα.

Γίνεται αναφορά σε οικοδομήματα, τα οποία ανοικοδομούνται σε εντός σχεδίου πόλεως περιοχές, αφού προηγουμένως εκδόθηκε η σχετική οικοδομική άδεια από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Αυθαίρετο καθίσταται το ακίνητο από τη στιγμή που παύει να ακολουθείται η οικοδομική άδεια κατά τη διάρκεια της κατασκευής. Συγκεκριμένα, το ζήτημα αυτό αφορά κυρίως παραβάσεις του κτιριοδομικού κανονισμού, όπως προσθήκες σε νόμιμα

υφιστάμενα κτίρια, μετατροπή των ημιυπαιθρίων χώρων ή εξωστών σε χώρους κατοικίας, εκμετάλλευση του υπογείου, ως χώρο κύριας χρήσης μετατροπή των χώρων στάθμευσης σε χώρους κατοικίας. Με τον τρόπο αυτό αυξάνονται οι πραγματοποιημένοι συντελεστές δόμησης και γίνονται πολύ μεγαλύτεροι από εκείνους που ορίζουν τα σχέδια πόλης, ενώ αντίστοιχα αυξάνονται και οι πυκνότητες πληθυσμού. (Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι μόνο η μεταβολή των ημιυπαιθρίων χώρων σε χώρο κύριας κατοικίας αυξάνει τον πραγματοποιημένο συντελεστή δόμησης κατά 20%, όσο δηλαδή το ποσοστό των ημιυπαιθρίων χώρων σε μια οικοδομή.)

«Αυτή η κατηγορία είναι η πιο επικίνδυνη, γιατί εθίζει μια ολόκληρη κοινωνία στην ανοχή των κάθε είδους και μεγέθους αυθαιρεσιών» και δημιουργεί μια κατάσταση η οποία είναι πολύ δύσκολο να μεταβληθεί και να ανατραπεί.

Οι ευθύνες της πολιτείας είναι μεγάλες, διότι με τη στάση της συμβάλλει στην όξυνση και τη διαιώνιση του προβλήματος. Τα ελλιπή κατασταλτικά μέτρα δεν είναι δυνατόν να αναστείλουν την παράνομη οικιστική ανάπτυξη, πολύ δε περισσότερο, όταν αυτά δεν εφαρμόζονται. Η πολιτεία ουδέποτε ανέλαβε τις ευθύνες της και ποτέ δεν προχώρησε σε μέτρα που θα βελτίωναν την ποιότητα ζωής για τους πολλούς, χωρίς να τίθεται σε κίνδυνο το κοινωνικό αγαθό που ονομάζεται «περιβάλλον».

Οι αυθαιρεσίες εντοπίζονται:

Στο ποσοστό κάλυψης, σε κατάληψη πρασιών – κοινοχρήστων χώρων, στη μη τήρηση των οικοδομικών

γραμμών, στο συντελεστή δόμησης και το μέγιστο ύψος

Πριν προχωρήσουμε στην ανάλυση – παρουσίαση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν περιοχές δομημένες σε μεγάλο ποσοστό με αυθαίρετα κτίσματα, είναι χρήσιμο να ορίσουμε το τι είναι πρόβλημα ή υποβάθμιση στο αστικό πεδίο. Είναι, λοιπόν, «η κάθε αναντιστοιχία που παρουσιάζει το κοινωνικό, οικονομικό και χωρικό εποικοδόμημα της πόλης ως προς την προσαρμογή στα κυρίαρχα νέα αιτήματα της κοινωνίας, της οικονομίας, της τεχνολογίας και του περιβάλλοντος.» Τα προβλήματα αναμφισβήτητα ξεκινούν από τα ίδια τα κτίσματα.

Προβληματική, πρώτα από όλα, είναι η ποιότητα της κατασκευής τους. Σε πολλές περιπτώσεις, η ανοικοδόμηση γίνεται στο φως του φεγγαριού για να αποφεύγονται οι καταγγελίες και ως γνωστό της νύχτας τα καμώματα τα βλέπει η μέρα και γελά. Επίσης, σε αρκετές περιπτώσεις, ιδιαίτερα παλιότερα, δεν υπήρχε μελέτη του φέροντα οργανισμού. Ακόμη και όταν

αυτή υπήρχε, δεν επέβλεπε την κατασκευή αρμόδιος μηχανικός, οπότε η εφαρμογή της αφήνονταν στα χέρια και στη διάθεση του εκάστοτε εργολάβου. Αμφισβητούμενη είναι πάντα η ποιότητα των υλικών που χρησιμοποιούνται, που τις περισσότερες φορές θυσιάζεται στο βωμό του κέρδους των διαφόρων εμπλεκομένων. Αυτό το ζήτημα είναι ιδιαίτερα σοβαρό σε μια περιοχή, όπως η Κρήτη, που λόγω της θέσης της – βρίσκεται στα όρια σύγκλισης της Ευρασιατικής και της Αφρικάνικης πλάκας, που την καθιστά έντονα σεισμογενή – και πρέπει να δίδεται μεγάλη προσοχή τόσο στην κατασκευή των κτιρίων, όσο και στην εξασφάλιση ελεύθερων χώρων για τη συγκέντρωση των πολιτών και την αντιμετώπιση των εκτάκτων καταστάσεων, που δημιουργεί ο σεισμός.

Το δεύτερο και εξίσου σημαντικό ζήτημα είναι η επιλογή της θέσης / έκτασης, στην οποία ανεγείρεται η κάθε οικοδομή. Σε πολλές περιπτώσεις η ανέγερση της πολυπόθητης κατοικίας γίνεται σε ακατάλληλες για δόμηση Αυθαίρετα κτίσματα εντοπίζονται σε δασικές περιοχές, σε αρχαιολογικούς χώρους, στον αιγιαλό, σε ρέματα / χείμαρρους, σε περιοχές επικίνδυνες για τη δημόσια υγεία, όπως κοντά σε εργοστάσια παραγωγής επικίνδυνων υλικών, σε ακατάλληλα για δόμηση εδάφη, καθώς και σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Με τον τρόπο αυτό καταστρέφουν το φυσικό περιβάλλον. Η διαβίωση για τους ιδιοκτήτες – κατοίκους των οικημάτων αυτών είναι επικίνδυνη λόγω: πλημμυρικών φαινομένων σε περιπτώσεις κατάληψης ρεμάτων – χειμάρρων, πυρκαγιών σε περιπτώσεις ανοικοδόμησης μέσα σε δασικές εκτάσεις, του μολυσμένου αέρα – νερού – φυσικού περιβάλλοντος γενικότερα, σε περιπτώσεις γειτνίασης της κατοικίας με εργοστάσια παραγωγής επικίνδυνων υλικών.

Το αποτέλεσμα της συγκέντρωσης των μεμονωμένων κτισμάτων είναι η δημιουργία οικισμών – περιοχών, που χαρακτηρίζονται από μια σειρά μειονεκτημάτων – προβλημάτων. Καταρχήν, απουσιάζει παντελώς το οδικό δίκτυο. Ο καθένας χτίζει όπου θέλει και αφήνει όσο χώρο θέλει, που είναι ο ελάχιστος δυνατός και συχνά προκύπτει μετά από αντιδικίες με τον όμορο ιδιοκτήτη. Δεν υπάρχουν δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, με ό,τι αυτό συνεπάγεται και προφανώς σε πολλές περιπτώσεις δεν τηρούνται και δεν πληρούνται στοιχειώδεις κανόνες και προϋποθέσεις υγιεινής.

Δεν προβλέπεται η σύνδεση με ηλεκτρικό ρεύμα, πρόβλημα που συνήθως επιλύεται προεκλογικά με ειδικές ρυθμίσεις.

Είναι αξιοσημείωτη, επίσης, η υπερεκμετάλλευση του χώρου στις

περιοχές αυτές, αφού δεν υπάρχει κανένας περιορισμός και έλεγχος. Ο κάθε ιδιοκτήτης χτίζει όσα τετραγωνικά θεωρεί ότι του είναι απαραίτητα τόσο για τη δική του διαβίωση όσο και για τους απόγονούς του, χωρίς να σκέπτεται και να λαμβάνει υπόψη ότι οι πραγματοποιημένοι συντελεστές δόμησης είναι πολύ μεγαλύτεροι από τους επιτρεπόμενους, που θα οριστούν μελλοντικά κατά την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο. Με τον τρόπο αυτό αποκλείουν τη δυνατότητα νομιμοποίησης του κτίσματός τους.

Είναι προφανές, ότι είναι αδύνατο να εξασφαλιστούν ελεύθεροι, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι κατά την ένταξη των περιοχών στο σχέδιο πόλης, αφού σχεδόν τα πάντα είναι κτισμένα και δεν πραγματοποιείται κατεδάφιση των κτισμάτων που καταλαμβάνουν δημόσιο χώρο. Τελικά, αδικημένοι φαίνεται να είναι οι «νόμιμοι» και όχι οι αυθαιρετούντες, αφού τα δικά τους οικόπεδα χρησιμοποιούνται για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Το αίσθημα αυτό της αδικίας, οδηγεί πολλές φορές ιδιοκτήτες να προχωρήσουν στην ανοικοδόμηση αυθαίρετου κτίσματος, παρόλο που γνωρίζουν τα μειονεκτήματα αυτού του εγχειρήματος. Με αυτόν τον τρόπο αισθάνονται ότι σώζουν το οικόπεδό τους και εξασφαλίζουν την πολυπόθητη στέγη, αφού διαφορετικά η διαδικασία των αποζημιώσεων είναι τόσο χρονοβόρα που δεν γνωρίζουν εάν και πότε θα εισπράξουν τα χρήματα ή θα τους προσφερθεί αντίστοιχη έκταση σε άλλο σημείο του σχεδίου πόλης για να είναι σε θέση να κατασκευάσουν την κατοικία τους.



Στις φωτογραφίες φαίνονται «κλεισμένοι» ημιυπαίθριοι χώροι, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ως κύριοι χώροι των διαμερισμάτων στα οποία ανήκουν, αυξάνοντας «αυθαίρετα» τα τετραγωνικά κάθε κατοικίας, με ό,τι αυτό συνεπάγεται.

Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετης κατασκευής, εκτός από την κατεδάφιση επιβάλλεται:

α) πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου.

β) πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου.

Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου δεν επιβάλλονται σε κτίσματα που κατασκευάστηκαν με βάση οικοδομική άδεια που ακυρώθηκε μεταγενέστερα με δικαστική απόφαση. Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του ακινήτου, οι οποίοι ευθύνονται για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου

Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών από πρόσωπα διαφορετικά του κυρίου του αυθαιρέτου, όπως (π.χ νομέα, κάτοχο, επικαρπωτή), τα πρόστιμα επιβάλλονται σε όλους και ο καθένας είναι υπεύθυνος για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου.

Εάν υπάρχει οικοδομική άδεια και τηρήθηκαν οι κανόνες για το περίγραμμα της οικοδομής, στο συντελεστή δόμησης και όγκου του κτιρίου, έχουν γίνει όμως αλλαγές (π.χ. στην στατική μελέτη ή στον επιβλέποντα μηχανικό) η πολεοδομική υπηρεσία υποχρεούται να ειδοποιήσει εγγράφως τον ενδιαφερόμενο να προσκομίσει πλήρη φάκελο για την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, η οποία πρέπει να συντελεστεί εντός 4 μηνών. Σε αυτήν την περίπτωση δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου. Εάν παρέλθει άπρακτη η 4μηνη προθεσμία για την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, η αυθαίρετη κατασκευή κατεδαφίζεται.

Όταν μια αυθαίρετη κατασκευή νομιμοποιείται με την έκδοση νέας άδειας ή την αναθεώρηση της υφιστάμενης, η κατασκευή αυτή, ευνόητα, δεν είναι πλέον κατεδαφιστέα αλλά επιβάλλονται τα πρόστιμα ανέγερσης και κατασκευής αυθαιρέτου.



ΠΟΤΕ ΜΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΙΝΑΙ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΑ:

- Όταν η εκτέλεση της αυθαίρετης κατασκευής έγινε χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής
- Όταν παραβιάζονται ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις
- Όταν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια αλλά δεν έχει τηρηθεί ο προβλεπόμενος από την άδεια συντελεστής δόμησης και όγκου καθώς καθώς επίσης και το προβλεπόμενο περίγραμμα της κατασκευής.
- Όταν παρέλθει άπρακτη η τασσόμενη από την πολεοδομική αρχή 4μηνη προθεσμία εντός της οποίας πρέπει να γίνει αναθεώρηση της υφιστάμενης οικοδομικής άδειας

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΩΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ:

Για τις αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες εντοπίζονται κατά την ώρα της εκτέλεσής τους:

Ο επ'αυτοφώρω εντοπισμός αυθαίρετης κατασκευής μπορεί να γίνει είτε από υπάλληλο της Πολεοδομικής υπηρεσίας είτε από Αστυνομικό όργανο, το οποίο ειδοποιεί την αρμόδια Πολεοδομική υπηρεσία εντός 5 ημερών από τον χρόνο εντοπισμού.

Οι κατασκευές που εντοπίζονται την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα κατεδαφίζονται άμεσα από συνεργείο της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας χωρίς άλλη διατύπωση.

- Για τις υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές:
Διενεργείται αυτοψία από υπάλληλο της κατά τόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και συντάσσεται επί τόπου έκθεση αυτοψίας, η οποία αφού υπογραφεί από τον υπάλληλο που διενήργησε την αυτοψία, τοιχοκολλείται την ίδια μέρα στο αυθαίρετο.
Για την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας συντάσσεται στο σώμα αυτής σχετική πράξη, η οποία υπογράφεται από παριστάμενο αστυνομικό όργανο ή άλλον υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας
Αντίγραφο της έκθεσης κοινοποιείται άμεσα στον οικείο Δήμο ο οποίος την τοιχοκολλεί στο Δημοτικό Κατάστημα, και στην αρμόδια Αστυνομική Αρχή, η οποία διακόπτει αμέσως τις οικοδομικές εργασίες χωρίς περαιτέρω ειδοποίηση και ελέγχει την τήρηση της διακοπής αυτής.

ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ :

Πραγματοποιείται από συνεργείο της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας με τον κατάλληλο εξοπλισμό Κατά την εκτέλεση της κατεδάφισης μπορεί να παρίσταται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη τυχόν άδικων πράξεων ή την απομάκρυνση των ενοίκων από το αυθαίρετο
Μετά την κατεδάφιση επικεφαλής του συνεργείου συντάσσει πρακτικό στο οποίο αναφέρονται οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε



ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ
(ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ ΚΑΙ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
υπ' αριθμ. 9732/27-2-2004)

Για την επιβολή των προστίμων οι αυθαίρετες κατασκευές κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες:

Πολεοδομικά αυθαίρετο, είναι το κτίριο και οιαδήποτε κατασκευή που έγινε χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής.

Δομικά ή κτιριολογικά αυθαίρετο, είναι τμήμα κτιρίου ή εν γένει κατασκευή που παραβαίνει τους λοιπούς όρους δόμησης του Γ.Ο.Κ.

Μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης αυθαίρετο, είναι η κατασκευή που έγινε χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής σε ρέματα, βιότοπους, παραλιακά δημόσια κτήματα, αρχαιολογικούς χώρους, δάση και αναδασωτές εκτάσεις.



Κατεδάφιση αυθαιρέτου σε δασική περιοχή

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΥΨΟΥΣ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ

Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαίρετης κατασκευής υπολογίζεται με βάση την συμβατική αξία αυτής ανά κατηγορία ως εξής: Για το πολεοδομικά αυθαίρετο, το πρόστιμο είναι ίσο με την συμβατική αξία του ακινήτου και δεν είναι δυνατόν να είναι κατώτερο των 1000€. Για τα δομικά ή κτιριολογικά αυθαίρετα καθώς επίσης και τις μικρές πολεοδομικές παραβάσεις το πρόστιμο είναι ίσο με το 1/5 της συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου και ίσο με 10 €/ τ.μ, ενώ δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 500€.

Για το αυθαίρετο μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης το πρόστιμο είναι ίσο με το διπλάσιο της συμβατικής αξίας αυτού, ενώ δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 2.000€.

Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του αυθαιρέτου από την κατασκευή αυτού έως την κατεδάφιση του. Ορίζεται ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης του αυθαιρέτου. Μετά την αρχική επιβολή και βεβαίωση του από την αρμόδια ΔΟΥ ως δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται

για κάθε ένα από τα επόμενα έτη διατήρησης του αυθαιρέτου, πρόστιμο διατήρησης ίσο με το πρόστιμο που επιβλήθηκε το προηγούμενο έτος προσαυξημένο κατά 2%.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΜΒΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ:

Η συμβατική αξία του αυθαιρέτου κτίσματος υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει σε κάθε περιοχή σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα του Υπουργείου Οικονομικών με τις εξής διακρίσεις:

α. Για επιφάνειες κύριας χρήσης ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια κλιμακοστασίων, διαδρόμων και εισόδων.

β. Για επιφάνειες βοηθητικών χώρων και κατασκευών όπως υπογείων, κλειστών χώρων στάθμευσης, ελεύθερων χώρων PILOTIS, ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, απολήξεων κλιμακοστασίων και στεγών ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το 1/3 της επιφάνειας του αυθαιρέτου.

γ. Για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το 1/5 της επιφάνειας του αυθαιρέτου.

Όταν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης για την περιοχή στην οποία ευρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου πολλαπλασιαζόμενη με την ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό στον οποίο ευρίσκεται το ακίνητο.

Όταν πρόκειται για αυθαίρετο Μεγάλης Περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου πολλαπλασιαζόμενη με την μεγαλύτερη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό στον οποίο ευρίσκεται το ακίνητο.

Για τις αυθαίρετες εγκαταστάσεις ή εργασίες που λόγω της φύσεως τους δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια χώρου, ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση τις τρέχουσες τιμές αναλυτικά.

Για τον υπολογισμό της συμβατικής αξίας, η ημιτελής αυθαίρετη κατασκευή υπολογίζεται ως πλήρως αποπερατωθείσα.

Συνέπειες - Αποτελέσματα

Όλοι οι προαναφερθέντες παράγοντες συντελούν στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Το φυσικό τοπίο κακοποιείται και το αστικό τοπίο που δημιουργείται χωρίς κανένα κανόνα, όρο και περιορισμό αντιμετωπίζει σοβαρά πολεοδομικά προβλήματα λειτουργικά, αλλά και αισθητικά. Οι ελεύθεροι χώροι και το πράσινο περιορίζονται δραματικά και η αναλογία που αντιστοιχεί σε κάθε κάτοικο απέχει πολύ από αυτά που καθορίζει η σχετική νομοθεσία. Οι γεωργικές εκτάσεις και το περιαστικό πράσινο, που θα έπρεπε να διατηρούνται και να προστατεύονται, μετατρέπονται σε οικοδομήσιμη γη. Αυθαίρετα οικοδομήματα ξεφυτρώνουν ακόμα και σε δασικές εκτάσεις, σε προστατευόμενες περιοχές καθώς και σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. (Δεν τηρείται το άρθρο 24 του Συντάγματος που απαγορεύει ρητά την οποιαδήποτε οικοδόμηση σε αυτούς τους χώρους). Το μέγεθος της πόλης δεν μπορεί να ελεγχθεί σε έκταση και με τον τρόπο αυτό «εξαναγκάζεται» ο πολεοδομικός σχεδιασμός και οι αρμόδιοι, για τη λήψη σχετικών αποφάσεων. Έτσι προχωρούν σε εντάξεις των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης και στον εκ των υστέρων σχεδιασμό τους.

Το αστικό τοπίο δημιουργείται χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό, χωρίς κανόνες. Η διαμόρφωσή του εξαρτάται αποκλειστικά από τους ιδιοκτήτες των αγροτεμαχίων, που μετατράπηκαν σε οικόπεδα αφού από τη στιγμή που δεν υπάρχει σχέδιο, δεν υπάρχουν κανόνες και περιορισμοί, ο καθένας μπορεί να οικοδομήσει την κατοικία του όπου και όπως θέλει. Κατά συνέπεια οι περιοχές αυτές είναι ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένες, έχουν όλα τα χαρακτηριστικά και όλα τα προβλήματα των αστικών κέντρων, χωρίς όμως να έχουν και τα πλεονεκτήματά τους. Αντιμετωπίζουν κυκλοφοριακά και περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν έχουν πολλά περιθώρια βελτίωσης, εκτός αν γίνουν ριζικές παρεμβάσεις και μεταβολές μέσω μιας διαδικασίας ανάπλασης και όχι απλά και μόνο με την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης. Σε ένα τέτοιο περιβάλλον, λόγος για βιώσιμη και αειφόρο ανάπτυξη, δύο έννοιες εξαιρετικά δημοφιλείς στις ημέρες μας, μόνο σε θεωρητικό επίπεδο μπορεί να γίνει. Στην πράξη υφίστανται υποανάπτυξη και προβλήματα, και το ενδιαφέρον πρέπει να εστιαστεί στην προσπάθεια για προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και για αναβάθμιση – βελτίωση του διαμορφωμένου ή προς διαμόρφωση αστικού περιβάλλοντος.

Ένταξη των εν λόγω περιοχών στο σχέδιο πόλης

Η ένταξη των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης βρίσκει ένα περιβάλλον διαμορφωμένο, όπως ήδη ειπώθηκε, από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες, βάση των απαιτήσεων και των αναγκών τους. Όσο πιο πυκνοδομημένη βρίσκει το σχέδιο πόλης την εκάστοτε περιοχή, τόσο πιο δύσκολο είναι το έργο του μελετητή.

Γιατί δεν είναι εύκολο να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, το σωστά σχεδιασμένο οδικό δίκτυο – επαρκή πλάτη δρόμων και ορθές χαράξεις – και γενικά δεν ικανοποιούνται οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ΦΕΚ 285/5 Μαρτίου 2004 «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών».

Σε πολλές περιπτώσεις τίθενται στο μελετητή διλήμματα σχετικά με το αν πρέπει να «τιμωρήσει» τον αυθαιρετούχο ρυμοτομώντας το ακίνητό ή αν πρέπει να εκμεταλλευτεί τα ελεύθερα οικοπέδα για να δημιουργήσει τους ελάχιστους απαιτούμενους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους. Το ενδεχόμενο ρυμοτόμησης των ακινήτων κάνει την εφαρμογή του σχεδίου δύσκολη υπόθεση, γιατί συνήθως δεν υπάρχουν τα χρήματα για αποζημιώσεις και επειδή είθισται να μην κατεδαφίζεται τίποτα, η εφαρμογή του σχεδίου πόλης στο συγκεκριμένο σημείο αναβάλλεται μέχρι την κατεδάφιση του αυθαιρέτου κτίσματος από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη (π.χ. λόγω παλαιότητας) και την ανοικοδόμηση του νέου κτίσματος στη σωστή πλέον θέση. Η άλλη πλευρά του νομίσματος βρίσκει τους ιδιοκτήτες οικοπέδων που θέλησαν να περιμένουν την ένταξη στο σχέδιο για να οικοδομήσουν να βρίσκονται πολλές φορές χωρίς ιδιοκτησία, γιατί αυτή γίνεται κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος. Οι αποζημιώσεις ή η αντικατάσταση της γης τους καθυστερεί πολύ με συνέπεια να παραμένει για εκείνους άλυτο το θέμα της απόκτησης στέγης. Πολλές φορές δε, έχει χρησιμοποιηθεί ως δικαιολογία / άλλοθι από κάποιους που προχώρησαν στην ανοικοδόμηση αυθαιρέτου. Στην ουσία δηλαδή, ο μελετητής καλείται να προτείνει την ανάπλαση των υπό ένταξη περιοχών. Το ζήτημα των αναπλάσεων είναι εξαιρετικά δύσκολο, όπως έχει αποδειχθεί από την ανάλογη εμπειρία τόσο στον Ελλαδικό χώρο όσο και διεθνώς.



Παράνομη κατασκευή τρίτου ορόφου σε εκτός σχεδίου περιοχή

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο : Νομοθετικό Πλαίσιο – Παρεμβάσεις της πολιτείας

Η παράθεση των μέχρι τώρα νομοθετημάτων τα οποία είναι αποτέλεσμα της πολιτικής που άσκησαν κατά καιρούς οι διάφορες κυβερνήσεις, δείχνει ανάγλυφα κατά σειρά και σε χρονικές περιόδους τα παρακάτω: την έλλειψη της πρόνοιας και του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού για αποφυγή του προβλήματος την "ανοχή" της Πολιτείας απέναντι στην αυθαίρετη δόμηση και την αδυναμία της να καλύψει τις ανάγκες. Την ανεύθυνη πολιτική πολεοδομικών ακροβατισμών και "παροχών", την ασυντόνιστη προσπάθεια αντιμετώπισης του ήδη διογκωμένου προβλήματος, περιστασιακά και κατά περίπτωση μετά την μεταπολίτευση τη σοβαρή προσπάθεια των τελευταίων χρόνων για το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και ανασυγκρότηση του χώρου για την κάλυψη των αναγκών και την οργανική ένταξη των περιοχών αυθαιρέτων σε εγκεκριμένα σχέδια πόλης.

Ιστορική αναδρομή

Τα πρώτα αυθαίρετα έκαναν την εμφάνισή τους μαζί με το νεοσύστατο ελληνικό κράτος, λίγο μετά την απελευθέρωση από τους Τούρκους. Η πρωτεύουσα Αθήνα είχε πολύ μικρή έκταση σε σχέση με σήμερα, ενώ στα Εξάρχεια και τη Νεάπολη είχαμε τα πρώτα δείγματα αυθαιρέτης δόμησης, που στόχο είχαν να στεγάσουν τους Έλληνες που κατέφθαναν από την επαρχία. Η κατάσταση αυτή συνεχίστηκε, αλλά αποτελούσε παράλληλα λύση, αφού η νεοσύστατη Πολιτεία δεν είχε δυνατότητα για πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Τεράστια έξαρση στην κατασκευή αυθαιρέτων, με την ανοχή πάλι του κράτους, είχαμε μετά τη μικρασιατική καταστροφή το 1922. Οι λόγοι ήταν κυρίως κοινωνικοί, αφού οι πάνω από 1,5 εκατομμύριο πρόσφυγες ήρθαν σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας για εγκατάσταση.

Οι υπάρχουσες πόλεις δεν ήταν σε καμία περίπτωση έτοιμες να τους υποδεχτούν με οργανωμένο τρόπο και έτσι τους δόθηκαν εκτάσεις εκτός σχεδίου, συνήθως μικρής αξίας, για να φτιάξουν τα σπίτια τους. Προσφυγικοί οικισμοί υπάρχουν στην πλειονότητα των πόλεων και γίνονται εύκολα αντιληπτοί από την άναρχη δόμησή τους. Τα παραπάνω γεγονότα κατέστησαν επιτακτική την ανάγκη οργανωμένης δόμησης του χώρου, κάτι που πήρε σάρκα και οστά με τον πρώτο

οικιστικό νόμο του 1923, όπου επέτρεπε για πρώτη φορά την εκτός σχεδίου δόμηση. Παρά την προσπάθεια αυτή, αυθαίρετα οικοδομήματα συνέχισαν να χτίζονται τα χρόνια που ακολούθησαν. Η επόμενη μεγάλη αλλαγή πραγματοποιήθηκε μετά τον πόλεμο.

Κατά τη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, η ζωή στα μεγάλα αστικά κέντρα ήταν ανυπόφορη. Φτώχεια, ασθένειες και έλλειψη φαγητού είχαν οδηγήσει σε φρικιαστικές καταστάσεις με νεκρούς ακόμα και στις άκρες των δρόμων. Στην επαρχία και όπου υπήρχε δυνατότητα γεωργικοκτηνοτροφικής δραστηριότητας, η διαβίωση ήταν ευκολότερη και έτσι, όσοι είχαν τη δυνατότητα εγκατέλειπαν την πρωτεύουσα και τις μεγάλες πόλεις. Η κατάσταση άλλαξε άρδην με το τέλος του Πολέμου το 1945. Οι άνθρωποι άφηναν τα χωριά τους κατά χιλιάδες για να έρθουν στην Αθήνα και να αναζητήσουν καλύτερες συνθήκες ζωής και εργασίας. Άλλωστε, την εποχή εκείνη στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας (π.χ. οδός Πειραιώς) υπήρχαν πολλά εργοστάσια που μπορούσαν να προσφέρουν εργασία. Η περίοδος αυτή είχε διάρκεια περίπου μια εικοσαετία και επί εκείνων των ημερών δημιουργήθηκε η λεγόμενη "πρώτη γενιά αυθαιρέτων" (περίπου 380.000 τον αριθμό σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη), με προφανή σκοπό και πάλι τη στέγαση των εσωτερικών μεταναστών. Εκτός από την συνεχιζόμενη έλλειψη πολιτικής για το φαινόμενο αυτό, ένας από τους κυριότερους λόγους που οδηγούσαν στην αυθαίρετη δόμηση ήταν οι υπερβολικά υψηλές τιμές σε γη και διαμερίσματα εντός σχεδίου στην Αθήνα. Με το ΓΟΚ του 1955 μάλιστα, είχαμε νομιμοποίηση της πλειονότητας των σπιτιών αυτών. Μια ακόμα σημαντική διαφοροποίηση πραγματοποιήθηκε το 1968. Τότε, για πρώτη φορά κρίθηκε απαραίτητο να εκδίδεται οικοδομική άδεια πριν το χτίσιμο του κτηρίου. Μέχρι εκείνο το σημείο οι άδειες μπορούσαν να εκδοθούν και μετά την αποπεράτωση της οικοδομής.

Την περίοδο της στρατιωτικής χούντας (1967-1974) υπήρξαν νέες εξελίξεις στο θέμα των αυθαιρέτων. Το 1968, όσοι είχαν κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια έπρεπε να κάνουν δήλωση, να πληρώσουν για την έκδοση άδειας, αλλά και για έναν επιπλέον φόρο της τάξεως του 10-30% της αξίας του κτίσματος (Πότσιου, 2009). Επιπλέον, την επταετία αυτή, η ευθύνη για την κατασκευή και επίβλεψη της οικοδομής πέρασε σε ιδιώτες μελετητές και ιδιοκτήτες, με σοβαρές κυρώσεις σε περιπτώσεις παρατυπιών. Με τον τρόπο αυτό επισπεύθηκε σημαντικά ο χρόνος έκδοσης των αδειών (άδειες εκδίδονταν ακόμα και σε μια μόνο μέρα), αλλά αυξήθηκε η διαφθορά.

Με το νέο ΓΟΚ του 1973 η ευθύνη πέρασε και πάλι στο δημόσιο. Ένα ακόμα χαρακτηριστικό της συγκεκριμένης περιόδου, είναι η αύξηση στη ζήτηση β'-

παραθεριστικής κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, δινόταν με νόμο η δυνατότητα εγκατάστασης λυόμενων σε μικρά οικόπεδα εκτός σχεδίου, κάτι που έσπευσαν να εκμεταλλευτούν πολλοί Έλληνες. Βέβαια, χρόνο με το χρόνο τα κτίσματα αυτά εξελίχθηκαν σε κανονικά σπίτια ή ακόμα και πολυτελείς βίλες.

Μετά τη μεταπολίτευση, το κράτος έκανε κάποιες ακόμα προσπάθειες ελέγχου και περιορισμού των αυθαιρέτων. Μια εξ αυτών είναι η απαγόρευση κατάτμησης των αγροτεμαχίων σε λιγότερο των τεσσάρων στρεμμάτων το 1979. Για την Αττική μάλιστα, ορίστηκε ελάχιστο εμβαδόν για εκτός σχεδίου περιοχές τα είκοσι στρέμματα.

Δυστυχώς, οι απαγορεύσεις αυτές έγιναν αιτία να αυξηθούν ραγδαία οι παρανομίες, αφού λίγοι είχαν τόσο μεγάλες εκτάσεις για να χτίσουν νομότυπα. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι νόμοι της εποχής όχι μόνο δεν προέβλεπαν κατεδάφιση αυθαιρέτων, αλλά έδιναν και δυνατότητες νομιμοποίησής τους. Ο νόμος 720/1977 για παράδειγμα, έδινε την ευκαιρία εξαίρεσης από κατεδάφιση των αυθαιρέτων με μια απλή δήλωση και ένα μικρό πρόστιμο. Όσον αφορά το δασικό χώρο, ο νόμος 998/79 έδινε τη δυνατότητα στους κατόχους ιδιωτικών δασών να χτίσουν κατά το 10%. Λίγο αργότερα το ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματική αυτή τη δυνατότητα, αφού το δάσος είναι ενιαίο και δεν χωρούν ευνοϊκότερες ρυθμίσεις για τα ιδιωτικά σε σχέση με τα δημόσια.

Ο οικιστικός νόμος 1337/1983, γνωστός και ως “νόμος Τρίτση”, εμφανίστηκε ως μια πολύ οργανωμένη και φιλόδοξη απόπειρα καταπολέμησης μια για πάντα των αυθαιρέτων. Η επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης αυτή (ΕΠΑ), έφερε πολλά θετικά για την πολεοδομική οργάνωση της χώρας, όμως για άλλη μια φορά απέτυχε στο χώρο των αυθαιρέτων. Επιχείρησε να νομιμοποιήσει όσα είχαν γίνει μέχρι τότε, κλείνοντας παράλληλα μια για πάντα το δρόμο σε νέα αυθαίρετα. Μάλιστα, χρησιμοποιήθηκε το σλόγκαν “αν το δηλώσεις, μπορείς να το σώσεις”. Να τονιστεί εδώ, ότι ενώ τα πρώτα αυθαίρετα ήταν ως επί το πλείστον φθηνές κατασκευές που προορίζονταν για πρώτη κατοικία, η δεύτερη γενιά ήταν κυρίως παραθεριστικές κατοικίες και συχνά μεγάλης αξίας. Τελικά, τα κτίσματα αυτά δεν έχουν νομιμοποιηθεί μέχρι σήμερα και απλά υπάρχει πράξη αναστολής της κατεδάφισής τους. Και όχι μόνο αυτό. Από το 1983 μέχρι σήμερα έχει χτιστεί μια νέα, δεύτερη γενιά αυθαιρέτων, που είναι υπερδιπλάσια της πρώτης. Επίσημα στοιχεία για τον αριθμό τους δεν υπάρχουν, όμως υπολογίζεται ότι ξεπερνούν το ένα εκατομμύριο, ενώ πάνω από εκατόν πενήντα χιλιάδες βρίσκονται εντός του δασικού χώρου.

Επιπροσθέτως, την ίδια περίοδο επιτράπηκε η ένταξη δασών και δασικών εκτάσεων στα σχέδια πόλης, με τον όρο να διατηρήσουν το χαρακτήρα τους. Από

τότε μέχρι σήμερα έγιναν πολεοδομικά σχέδια για περίπου 600.000 στρέμματα αλλά μόνο για περίπου 450.000 στρέμματα έχει ολοκληρωθεί η πράξη εφαρμογής και μόνο για περίπου 250.000 στρέμματα έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδομικής νομιμοποίησης των αυθαιρέτων (μετά από επιτόπιο έλεγχο) και έχουν εγγραφεί οι ιδιοκτησίες στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.(Πότσιου, 2009). Άλλο ένα στοιχείο που δείχνει την κακή οργάνωση του κρατικού μηχανισμού στα αυθαίρετα, είναι και η μη ύπαρξη υπηρεσίας κατεδαφίσεων. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι και να βγουν αποφάσεις για γκρέμισμα τέτοιων κτηρίων, δεν υπάρχει κανείς να τις εκτελέσει.

Τα επόμενα χρόνια ψηφίστηκαν νόμοι που δεν κατεδάφιζαν τα αυθαίρετα, αλλά ούτε και τα νομιμοποιούσαν (π.χ. ν. 1512/85, 1577/95, 2300/95). Συνήθως δε είχαν φοροεισπρακτικό σκοπό, με επιβολή προστίμων, το μεγαλύτερο ποσοστό εκ των οποίων δεν πληρώθηκαν ποτέ. Ο νόμος 3212/2003 έδωσε ηλεκτρικό και νερό στα αυθαίρετα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές υπό τη σύνταξη των αστικών μελετών προγραμματισμού. Ο νόμος 9732/2004 επέβαλε μεγάλα πρόστιμα για αυθαίρετες κατασκευές μετά το 1983, αλλά θεωρήθηκε αντισυνταγματικός. Τέλος, ο νόμος 3843/2010 εμπεριέχει διατάξεις για υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης κτηρίων. Πιο συγκεκριμένα, προβλέπεται εξαίρεση από τη διατήρηση κυρίως για τα εκτός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμών κτήρια, που βρίσκονται μεταξύ άλλων σε βιότοπους, δάση, δασικές εκτάσεις, αναδασωτές εκτάσεις και αρχαιολογικούς χώρους.

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1η περίοδος 1923-1940

Αφετηρία δημιουργίας του προβλήματος. Μεγάλες ανάγκες για ά κατοικία, θέσπιση πολεοδομικής νομοθεσίας, σύγκρουση με συμφέροντα μεγαλοϊδιοκτητών της άρχουσας τάξης (τσιφλικάδες).

-Ν.Δ. 17.7.1923 “Περί σχεδίων πόλεων”. Τρόπος σύνταξης και έγκρισης σχεδίων πόλεων, ρυμοτομία, έλεγχος κατάτμησης γης. Απαγόρευση δημιουργίας ιδιωτικού ρυμοτομικού σχεδίου. Έθεσε τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες για τον αστικό σχεδιασμό, την εφαρμογή των σχεδίων πόλης άναρχη άνάπτυξη και την αναγκαιότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών.

-Π.Δ. 23.10.28 “Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων, ανεγέρσεως οικοδομών”. Καθορίζονται για πρώτη φορά όροι και περιορισμοί για δόμηση εκτός σχεδίου. Προσπάθεια ρύθμισης του χώρου περιμετρικά των οικισμών, σύγκρουση με συμφέροντα και κερδοσκοπία. Όροι δυσμενέστεροι για την ανέγερση κατοικίας (αρτιότητα 4.000 τ.μ., ποσοστό κάλυψης 10%) σε σχέση με τη βιομηχανία - ειδικά κτίρια (ποσοστό κάλυψης 45%).

Δημιουργείται έτσι περιμετρικά των οικισμών ένας δακτύλιος με κτίρια διάφορων χρήσεων όπως εργοστασίων, κατοικιών, νοσοκομείων, βουστασίων, σχολείων, κλπ.

Δηλαδή ένας φραγμός στη σωστή ανάπτυξη και επέκταση του οικισμού. Άλλο χαρακτηριστικό η μετατροπή του οδικού δικτύου της χώρας σε υποδομή για τη δημιουργία οικισμών με τη θέσπιση αρτιότητας 750τμ. Αναπτύσσονται έτσι κατά μήκος τους οικισμοί (γραμμική δόμηση) με όλα τα δυσμενή προβλήματα στους άξονες κυκλοφορίας. Η ισχύς του διατάγματος αυτού διατηρήθηκε για 50 χρόνια (μέχρι το 1978 που τροποποιήθηκε με παρόμοιο διάταγμα στις 17.10.78) και δημιούργησε τεράστια προβλήματα στη χωροταξία και το περιβάλλον.

-Π.Δ. 3/4/1929 “περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους”, του πρώτου που καθιερώθηκε.

-Ν. 3351/1932 “προστασία Αρχαιολογικών χώρων και πολιτιστικής κληρονομιάς”

- Ν. 2344/1940 ο οποίος έθεσε κανονισμούς για τον κοινόχρηστο ιδιοκτησιακό χαρακτήρα και τα δικαιώματα διαχείρισης της ζώνης του αιγιαλού. Ο Νόμος περί αιγιαλού εμπλουτίστηκε το 1968, 1970, και με τον νέο Νόμο 2971/2001)

2η περίοδος 1945-1967

Σειρά νομοθετημάτων για την περιορισμένη κάλυψη στεγαστικών αναγκών ορισμένων κοινωνικών ομάδων (π.χ δημόσιοι υπάλληλοι, αξιωματικοί, ανάπηροι και θύματα πολέμου) χωρίς προγραμματισμό και αντιμετώπιση των συνολικών αναγκών στέγασης. Χαρακτηριστικά διατέθηκε ποσοστό κρατικών επενδύσεων στο σύνολο επενδύσεων σε κατοικία, ως εξής : Το 1948-1950 ποσοστό 35%, και το 1951-1959 μόνο 7-15%.

Έτσι ενώ οι στεγαστικές ανάγκες ήταν σημαντικότερες το πολύ χαμηλό ποσοστό επενδύσεων σε κατοικία και η έλλειψη ικανής πολεοδομημένης γης για την κάλυψη των αναγκών αυτών οδήγησε αναπόφευκτα σε αυθαίρετη δόμηση.

-Α.Ν. 1563/50 “περί ιδρύσεως Α.Ο.Ο.Α.”(Αυτον. Οικ. Οργ. Αξιωματικών)

-Α.Ν. 1567/51 “περί λαϊκής κατοικίας”

-Ν.Δ. 2936/54 “περί τροποποίησης. και συμπλήρωσης της περί στεγάσεως αναπήρων και θυμάτων πολέμου ισχύουσας νομοθεσίας”

-Ν.Δ 2963/54 “περί ιδρύσεως του Α.Ο.Ε.Κ.”

-Β.Δ. 972/66 “περί οργανώσεως, παρά τω Υπουργείο Κοινωνικής. Πρόνοιας διευθύνσεως α) Λαϊκής στέγης, β) Στεγάσεως και επειγούσης περιθάψεως των θεομηνιοπλήκτων.

3η περίοδος 1967-1974

Η Πολιτεία αντιδρά με μια σειρά από αντιφατικούς νόμους, απαγορευτικούς και με αυστηρές ποινές για την αυθαίρετη δόμηση από τη μια και με νόμους που “νομιμοποιούν” ή “παρέχουν” και δημιουργούν πολεοδομικό χάος από την άλλη.

-Β.Δ 7/8/67 “περί εγκαταστάσεων προς παραθερισμόν” (Τα γνωστά λυόμενα). Πρόκειται για το νόμο της χούντας για κατασκευή “λυομένων” παραθεριστικών κατοικιών σε οποιαδήποτε εκτός σχεδίου περιοχή και σε πολύ μικρή σχετικά επιφάνεια που προήλθε από παράνομη κατάτμηση της γης. Οι κατασκευές αυτές δεν ήταν τίποτε άλλο παρά κακότεχνες κατασκευές που δημιούργησαν ταυτόχρονα πυκνοδομημένους και υποβαθμισμένους οικισμούς σε περιοχές που εξελίχθηκαν σαν παραθεριστικές, χωρίς πολεοδόμηση, χωρίς έργα υποδομής, κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου.

-Α.Ν. 395/68, Προσαύξηση του συντελεστή δόμησης στα αστικά κέντρα κατά 25-45%. Η λύση - συνδυασμός της κάλυψης των στεγαστικών αναγκών και της χρυσής εποχής της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (αντιπαροχής) θεωρείται το κύριο πλήγμα για την Αθήνα και τα μεγάλα αστικά κέντρα αφού επέφερε υπερσυγκέντρωση του πληθυσμού και γιγάντωση των προβλημάτων υποδομής των πόλεων, αυξάνοντας χωρίς μελέτη και προγραμματισμό, για το

μέλλον κάθε πόλης, την ήδη επιβαρημένη οικιστική τους πυκνότητα κατά 25-40%.

-Α.Ν. 410/68. Νομιμοποίηση των προ του 1968 εντός σχεδίου αυθαιρέτων με δήλωση στην εφορία για επιβολή ειδικής εισφοράς.

-Ν.Δ 595/68 “περί Ελευθέρας Δομήσεως” για κατασκευή κτιρίων “πύργων”.

-Δ. 86/1969 εισήγαγε τον Δασικό κώδικα, ακολούθησαν οι Νόμοι 9998/1979, 3208/2003, 3229/2004. Και συνολικά άλλα 75 περίπου διατάγματα καθορίζουν την διαχείριση των δασικών εκτάσεων στην Ελλάδα.

-Ν.Δ. 1003/72 “περί Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας” παροχή στο ιδιωτικό κεφάλαιο

-Γ.Ο.Κ. 8/9/1973, άρθρα 118-124 Θεσμοθετεί συνέπειες σε βάρος αυθαιρέτων και ιδιοκτητών, πρόστιμα, διαδικασίες κλπ.

4η περίοδος 1974-1981

Με την μεταπολίτευση προβάλλουν οι κοινωνικές απαιτήσεις για βελτίωση της ποιότητας ζωής και κάλυψη των στεγαστικών αναγκών. Αναγνωρίζεται συνταγματικά η κατοικία σαν κοινωνικό αγαθό. Η συνέχιση και η διαιώνιση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί πλέον εμπόδιο των αναγκαίων χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων.

Οι ρυθμίσεις όμως αυτές είναι αποσπασματικές και εντεταγμένες στη μικροπολιτική λογικής των “νομιμοποιήσεων” ενώ απουσιάζει ο βασικός στόχος του πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα έδινε διέξοδο στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών. Αντίθετα η πολιτική είναι περιοριστική στον πολεοδομικό σχεδιασμό, αφού σταματούν οι εντάξεις νέων περιοχών στο σχέδιο. Συνεχίζεται ακόμη η αυθαίρετη δόμηση για κάλυψη αναγκών σε ά κατοικία.

-Ν. 446/76 “περί ιδρύσεως ΔΕΠΟΣ” με ταυτόχρονο στόχο το σχεδιασμό και την εφαρμογή του (έλεγχος της οικιστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης και στεγαστική αποκατάσταση). Στόχος γενικευμένος με συγκεντρωτικό χαρακτήρα του φορέα. Δίνεται η δυνατότητα μόνο για επιλεκτικές παρεμβάσεις.

-N 651/77 Επέκταση νομιμοποιήσεων του ν. 410/68 “για κατασκευασμένα αυθαίρετα εντός σχεδίου έως 9.6.73. Πρόβλεψη σε βάρος των εκτελούντων παράνομες εργασίες και κατάσχεση υλικών, μηχανημάτων κλπ.

-N. 720/77 Γενικευμένες και συλλήβδην νομιμοποιήσεις “προεκλογικού χαρακτήρα” οποιωνδήποτε αυθαιρέτων κατασκευών με υποβολή μόνο δηλώσεων και εισφορών διαφορετικού ύψους κατά περίπτωση. Ο νόμος κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ για τη γενίκευση και αυτόματη εφαρμογή νομιμοποίησης όλων των αυθαιρέτων χωρίς κριτήρια και διαδικασία για το καθένα χωριστά.

-N. 947/79 “περί οικιστικών περιοχών”. Καθορίζεται η ανάγκη εισφοράς σε γη και σε χρήμα από τους ιδιοκτήτες προκειμένου να χαρακτηριστεί μία περιοχή οικιστική, ώστε να εξασφαλιστούν οι κοινόχρηστοι χώροι και πόροι για την κατασκευή δικτύων υποδομής. Ο νόμος χαρακτηρίζεται από την λογική “αξιοποίησης” περιοχών με ιδιωτική πρωτοβουλία ή το δημόσιο τομέα. Λείπει από αυτόν η συνολική παρέμβαση για ανασυγκρότηση - επέκταση του πολεοδομημένου χώρου σε αναπτυξιακή κατεύθυνση καθώς και η πρόβλεψη και πολιτική για τα αυθαίρετα.

5η περίοδος 1981-1985

Την περίοδο αυτή γίνεται μια συνολική παρέμβαση στο περιβάλλον, στη χωροταξία και την πολεοδομία με την αλλαγή του ισχύοντος πολεοδομικού θεσμικού

πλαίσιου (Ν.Δ του 1923, Ν. 947/79 και Γ.Ο.Κ. του 1973) καθώς και η εφαρμογή πολιτικής βασισμένης στο δημοκρατικό προγραμματισμό και την αποκέντρωση για την ανασυγκρότηση και ανάπτυξη του ελληνικού χώρου.

Το πρόβλημα των αυθαιρέτων εντάσσεται στη συντονισμένη προσπάθεια του πολεοδομικού σχεδιασμού και επέκτασης των σχεδίων πόλεων και των ορίων των χωριών σε πανελλαδική κλίμακα. Ξεκινάει η πολεοδόμηση των αυθαιρέτων οικισμών και τα αυθαίρετα κτίσματα εξαιρούνται ένα-ένα από την κατεδάφιση με προϋποθέσεις, διαδικασία και κριτήρια πολεοδομικά, από τριμελείς επιτροπές και με την συμμετοχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Διατίθενται μεγάλοι ύψους οικονομικοί πόροι όχι μόνο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά και την κατασκευή έργων ανάπλασης (δρόμοι, κοινόχρηστοι χώροι, ύδρευση και

αποχέτευση) υποβαθμισμένων περιοχών πρώτης κατοικίας. Για την αεροφωτογράφιση των περιοχών αυθαιρέτων διατέθηκαν την τριετία 1982-1985, 50 εκατ. δρχ. περίπου, ενώ για την ΕΠΑ (μελέτες και εφαρμογές) διατέθηκαν μέχρι τώρα περίπου 14 δισεκ. δρχ.

Έτσι αντιμετωπίζονται ουσιαστικά τα μέχρι τις 31.1.83 αυθαίρετα και δημιουργούνται οι προοπτικές για την κάλυψη πραγματικών αναγκών σε νέες περιοχές με την προσφορά πολεοδομημένης γης. Ειδικότερα, το κυριότερο νομοθετικό πλαίσιο της περιόδου αυτής είναι:

-Ν. 1337/83. Με το νόμο αυτό το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ξεκίνησε μία σοβαρή προσπάθεια για να ενσωματώσει τα προάστια στο σχέδιο πόλης. Με αυτό το νόμο, το κράτος αναγνώρισε το πραγματικό μέγεθος της πόλης και νομιμοποιώντας αυθαίρετες ιδιοκτησίες, προσπάθησε να οργανώσει πολεοδομικές μονάδες και γειτονίες παρέχοντάς τους τις απαραίτητες υποδομές. Παράλληλα, έγινε μία προσπάθεια να ενθαρρυνθούν οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων να υποβάλλουν δηλώσεις για την νομιμοποίησή τους, με σύνθημα «Δήλωσ' το και σώσ' το». Σύμφωνα με έρευνες, είκοσι χρόνια μετά, παρόλο που έχει συνταχθεί σχέδιο πόλης για 600.000 στρέμματα, μόνο για τα 250.000 στρέμματα έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία για τη νομιμοποίηση.

Οι ιδιοκτησίες στις περιοχές αυτές εγγράφηκαν στο υποθηκοφυλακείο, ενώ οι υπόλοιπες ιδιοκτησίες που δεν έχουν πάρει ακόμα την άδεια, επειδή δεν έχουν ενταχθεί ακόμα οι περιοχές στο σχέδιο πόλης, δεν μπορούν να εγγραφούν στο Εθνικό Κτηματολόγιο, δε μπορούν να μπουν υποθήκη κ.ά. Ο νόμος 1337/1983 ήταν αυτός με την ευρύτερη εφαρμογή στην πρόσφατη ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Αποτελεί πραγματική τομή στο σχεδιασμό (χωροταξικός, πολεοδομικός) προστασία και ανάπτυξη του ελληνικού χώρου. Για τα αυθαίρετα μέχρι 31.1.83 αναστέλλεται η κατεδάφιση με υποβολή δήλωσης από τον ιδιοκτήτη και παραπομπή σε διαδικασία κρίσης για οριστική ή όχι εξαίρεση από κατεδάφιση, με κριτήρια πολεοδομικά. Βασικό κριτήριο η προσαρμογή και ένταξη του αυθαιρέτου στη χρήση γης της περιοχής (για εκτός σχεδίου). Προϋπόθεση για την κρίση η όχι υπέρμετρη επίπτωση στο περιβάλλον (δομημένο ή όχι). Η εισφορά χρήματος κλιμακώνεται με κοινωνικά κριτήρια ανάλογα με την επιφάνεια, τη χρήση και την ποιότητα του αυθαιρέτου. Θεσμοθετείται η προστασία προσπέλασης στις ακτές και ποινικοποιείται η συμμετοχή υπευθύνων στην κατασκευή αυθαιρέτων. Ξεκίνησε ένα πρόγραμμα νομιμοποίησης αυθαιρέτων, το οποίο δεν ολοκληρώθηκε ποτέ. «αν το δηλώσεις μπορεί να το σώσεις»

Από τότε μέχρι σήμερα έγιναν πολεοδομικά σχέδια για ~600,000 στρεμ, αλλά μόνο για ~450,000 στρεμ. έχει ολοκληρωθεί η πράξη εφαρμογής, και μόνο για ~250,000 στρεμ. έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδομικής νομιμοποίησης των αυθαιρέτων (μετά από επιτόπιο έλεγχο) και έχουν εγγραφεί οι ιδιοκτησίες στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. 80% κόστους της διαδικασίας ένταξης σε σχέδιο πόλης και παροχής βασικών υποδομών καλύπτεται από το δημόσιο.

Αυθαίρετες κατασκευές προ 31.1.1983 “μπορεί να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση” . Ο νόμος αυτός έχει την μεγαλύτερη εφαρμογή στην πολεοδομική ιστορία της χώρας.

-Π. Δ/γμματα 17/84 και 93/1987 “περί οικοδομικών συνεταιρισμών” τα οποία στοχεύουν στην αλλαγή του ρόλου των Οικ. Συνεταιρισμών από φορείς κερδοσκοπίας και εκμετάλλευσης πολεοδομημένης γης σε φορείς κάλυψης πραγματικών στεγαστικών αναγκών, οργανωμένης και σωστής δόμησης με τον έλεγχο και κάλυψη από την πολιτεία.

-Ν 1512/85. Συμπλήρωση και τροποποίηση διατάξεων του 1337/83, για βελτίωση και απόδοση των θεσμών που υιοθέτησε ο παραπάνω νόμος. Καθορίζεται ο

επιμερισμός των ευθυνών στους υπεύθυνους της αυθαίρετης κατασκευής (ιδιοκτήτη, τεχνικούς, εργατοτεχνίτες κλπ.). Προβλέπεται διαδικασία εξαίρεσης από κατεδάφιση για μικροπαραβάσεις της οικοδομικής άδειας και αυθαιρέτων κτισμάτων που ανήκουν στο δημόσιο Ν.Π.Δ.Δ και ΟΤΑ. Προβλέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών για αυθαίρετα που βρίσκονται εντός σχεδίου ή σε χωριά που δεν αντίκεινται σε πολεοδομικές διατάξεις.

-Ν. 1557/85 Νέος “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός”. Σημαντική παρέμβαση για την ελευθερία ογκοπλαστικής ανάπτυξης των κτιρίων. Καθιερώνεται ο συντελεστής δόμησης σαν μοναδικός αποφασιστικός παράγοντας για την εκμετάλλευση κάθε οικοπέδου και την οικιστική πυκνότητα της περιοχής. Θέτονται ρυθμίσεις που στοχεύουν στην ποιότητα ζωής, στη βελτίωση των κατασκευών και της κατοικίας.

Αξιοποιούνται με διατάξεις μικρά οικόπεδα για στέγαση. Παρέχεται η δυνατότητα στα αυθαίρετα που δεν αντίκεινται στους όρους και περιορισμούς δόμησης, έκδοσης οικοδομικής άδειας με την καταβολή προστίμου.

6η περίοδος 2003 και μετά

-N. 3212/2003

Μέχρι το 2003 το κράτος έθετε περιορισμούς σχετικά με την σύνδεση των αυθαιρέτων με τα δίκτυα ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος κ.ά. Με τον νόμο 3212/2003 η κυβέρνηση στόχευε στην επίλυση του πάγιου αιτήματος των ιδιοκτητών αυθαιρέτων, που ήταν η σύνδεσή τους με τις παροχές κοινής ωφέλειας και κυρίως με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Οι διατάξεις του νόμου για τις νέες διαδικασίες ηλεκτροδότησης για τα αυθαίρετα εξαγγέλθηκαν περίπου ένα χρόνο πριν να ξεκινήσει η υποβολή των δικαιολογητικών. Αποτέλεσμα ήταν να αρχίσει η ανέγερση μιας νέας γενιάς αυθαιρέτων, ώστε να προλάβουν τις προθεσμίες.

Έτσι λοιπόν χιλιάδες αυθαίρετα συνδέθηκαν με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, αφού ο νόμος έθετε ως προϋπόθεση το αυθαίρετο κτίσμα να μην βρίσκεται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, στη ζώνη αιγιαλού ή παραλίας, δάση, δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις ή ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής. Στατιστικές έδειξαν, ότι οι αιτήσεις που έγιναν για σύνδεση με τα παραπάνω δίκτυα ήταν περίπου: 12.000 στην Χαλκιδική, 13.000 στα προάστια της Αθήνας και 6.000 στην Κρήτη. Υπάρχει επίσης απόφαση που επιτρέπει τη σύνδεση των αυθαιρέτων με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος σε περιπτώσεις σοβαρών ασθενειών. Και εδώ υπάρχει ακόμα ένα παράδοξο: από τη μία το κράτος παρέχει ρεύμα και νερό στα αυθαίρετα, αλλά σύμφωνα με άλλο νόμο τα κτίρια αυτά πρέπει να κατεδαφιστούν!

Οι υπάλληλοι των οργανισμών ή εταιρειών παροχής που χορηγούν άδειες ηλεκτροδότησης σε κτίσματα που δεν πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, πέραν της πειθαρχικής τους ευθύνης, τιμωρούνται με φυλάκιση έως ενός έτους και με χρηματική ποινή. Παρόλα αυτά, πολλές είναι οι περιπτώσεις που χορηγούνται οι παραπάνω άδειες σε κτίσματα που δε θα έπρεπε.

-N. 3843/2010 Ο νόμος στοχεύει στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών και αποτελεί τομή στην ιστορία της πολεοδομικής νομοθεσίας, αφού βάζει τέλος στο φαύλο κύκλο της δημιουργίας πολεοδομικών αυθαιρεσιών με:

- τη μη αποδοχή της αυθαιρεσίας και τη θεσμοθέτηση μηχανισμού ελέγχου για την κατάργηση του φαινομένου,
- τη δημιουργία αρχείου συγκέντρωσης και φύλαξης των σημαντικών στοιχείων των κτιρίων, αλλά και μητρώου των εμπλεκόμενων φορέων, με στόχο να διαπιστώνονται οι αυθαίρετες κατασκευές πριν ολοκληρωθούν, προστατεύοντας

με τον τρόπο αυτό τον πολίτη,

- με τις εισφορές να μην κατατίθενται στις Δ.Ο.Υ., αλλά απευθείας στο «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου», στοχεύοντας στην άμεση αξιοποίησή τους με τρόπο μετρήσιμο και ανταποδοτικό σε κάθε περιοχή, ανάλογα με τις αυθαιρεσίες που έχουν καταγραφεί σε αυτή. Με τον τρόπο αυτό αποκαθίσταται η περιβαλλοντική βλάβη και δημιουργούνται έργα ανάπλασης που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής σε τοπικό επίπεδο.

N.4014/2011 Με τις ρυθμίσεις του νόμου 4014/2011 επιχειρείται να αντιμετωπιστεί το πολύπλοκο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης μέσα από την πολεοδομική, κοινωνική, περιβαλλοντική και οικονομική του διάσταση και τις αρχές της αειφορίας. Ο νόμος αποτελεί μέρος μιας συνολικής πολιτικής του ΥΠΕΚΑ προωθούμενων μεταρρυθμίσεων που συνδέονται μεταξύ τους, αλληλοϋποστηρίζονται και περιλαμβάνουν το νέο τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών, το νέο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ), τη θεσμοθέτηση βασικών μορφολογικών αρχιτεκτονικών κανόνων δόμησης σε κάθε δήμο της χώρας, καθώς και νέα εργαλεία για την άσκηση πολιτικής στο χώρο. Επιτυγχάνεται η μαζική καταγραφή των αυθαιρέτων κτισμάτων ώστε να επιταχυνθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και επισπεύδεται έτσι το έργο του Κτηματολογίου για την καταγραφή ιδιοκτησιών στις εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχές και ενισχύεται η προληπτική δράση στον τομέα της ανέγερσης νέων αυθαιρέτων με ηλεκτρονικές μεθόδους. Το Ειδικό Πρόστιμο αποτελεί το εργαλείο ανάπτυξης της σχέσης περιβαλλοντικού οφέλους και βλάβης καθώς αυτό θα αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο και θα αποδίδεται για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και την κατεδάφιση αυθαιρέτων.



Στη βάση κοινωνικών και περιβαλλοντικών κριτηρίων θα διαμορφωθούν τα πρόστιμα «τακτοποίησης» των αυθαιρέτων, όπως προέκυψε από τη χθεσινή δεύτερη συζήτηση του νομοσχεδίου του υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής στην αρμόδια επιτροπή της Βουλής.

Τα παλαιά, προ του 1983 αυθαίρετα που δεν έχουν νομιμοποιηθεί, θα πληρώνουν σημαντικά χαμηλότερα πρόστιμα, ενώ ειδική μέριμνα λαμβάνεται για τα άτομα με ειδικές ανάγκες, όταν το αυθαίρετο αποτελεί την κύρια και μόνη κατοικία του ατόμου και όταν τα εισοδήματά του είναι ιδιαίτερα χαμηλά.

Το ύψος του προστίμου είναι ανάλογο με το μέγεθος της αυθαιρεσίας και θα αυξάνεται σημαντικά στις μεγάλες παραβάσεις άνω του 100% της επιτρεπόμενης δόμησης.

	Τιμή Ζώνης	Τετραγωνικά Αυθαιρέσις	Πρόστιμο €
A' Κατοικία, με Οικοδομική Αδεια, Εντός Σχεδίου και μικρότερη από 50% υπέρβαση δόμησης	1.000	100	6.000
A' Κατοικία, με Οικοδομική Αδεια, Εντός Σχεδίου και μικρότερη από 50% υπέρβαση δόμησης	1.500	100	9.000
A' Κατοικία, με Οικοδομική Αδεια, Εντός Σχεδίου, μικρότερη από 50% υπέρβαση δόμησης και μεγαλύτερη από 20% καθ' ύψος υπέρβαση	1.500	60	7.560
A' Κατοικία, με Οικοδομική Αδεια, Εντός Σχεδίου, μεγαλύτερη από 50% υπέρβαση δόμησης και μεγαλύτερη από 20% καθ' ύψος υπέρβαση	1.500	100	17.640
A' Κατοικία, Υπερδομική			

Η παντελής έλλειψη οικοδομικής άδειας, όπως και η θέση του αυθαιρέτου σε εκτός σχεδίου περιοχή επίσης ανεβάζουν το πρόστιμο. Ευνοϊκή πάντως θα είναι η αντιμετώπιση στις περιπτώσεις που το κτίσμα αποτελεί την κύρια και μοναδική κατοικία του ιδιοκτήτη, όπως και για τις γεωργικές και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.

Το πρόστιμο διατήρησης των αυθαιρέτων θα προκύπτει από έναν νέο μαθηματικό τύπο που θα βασίζεται πρωτίστως στην τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του υπουργείου Οικονομικών ενώ θα εισάγονται διάφοροι συντελεστές, όπως παλαιότητας, κοινωνικοί, είδους υπέρβασης κλπ.

Ο τρόπος υπολογισμού αναμένεται να οριστικοποιηθεί κατά τη συζήτηση του σχεδίου νόμου στην Ολομέλεια της Βουλής την προσεχή Πέμπτη. Κατά τη χθεσινή συζήτηση στην επιτροπή, πολλοί βουλευτές έκριναν υψηλά τα πρόστιμα παρ' όλες τις μειώσεις που ανακοίνωσε ο υπουργός ΠΕΚΑ Γιώργος Παπακωνσταντίνου. Ζήτησαν ο κοινωνικός συντελεστής που θα ισχύσει για τα άτομα με ειδικές ανάγκες, να επεκταθεί και σε άλλες κοινωνικές ομάδες όπως οι πολύτεκνοι.

Το Συμβούλιο Επικρατείας απορρίπτει οποιοδήποτε χρονικό προσδιορισμό και θέτει ως βασική προϋπόθεση για την «τακτοποίηση» (αναστολή από την κατεδάφιση, την ονομάζει), την ολοκλήρωση του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Χθες το απόγευμα ο αναπληρωτής υπουργός Νίκος Σηφουνάκης

δήλωσε πως το ΥΠΕΚΑ θα καταθέσει στην Ολομέλεια νέα βελτιωμένη πρόταση που θα σέβεται τις απόψεις του ανωτάτου δικαστηρίου.

Η κυβέρνηση, τόνισε, πρέπει να σεβαστεί το ΣΤΕ γιατί «νομικά, βρισκόμαστε πάνω σε μία κλωστή». Ο αναπληρωτής ΥΠΕΚΑ ανακοίνωσε επίσης πως είναι ανοιχτός ο διάλογος για αύξηση του αριθμού των δόσεων των προστίμων. Στο σ/ν προβλέπονται 8 διμηνιαίες δόσεις για χρήση κατοικίας και 14 για άλλες χρήσεις, η δε καταβολή του προστίμου πρέπει να ολοκληρωθεί σε 24 και 36 μήνες αντίστοιχα.

1. Οικοδομική άδεια	<input type="checkbox"/> 1 ναι (α)	<input type="checkbox"/> 2 όχι (β)	
2. Εντός σχεδίου ή οικισμού	<input type="checkbox"/> 1 ναι (α)	<input type="checkbox"/> 2 όχι (β)	<input type="checkbox"/> πρόχειρη κατασκευή
3. Είδος χρήσης	<input type="checkbox"/> 0,4 κύρια και μοναδική κατοικία, μεταποίηση αγερούς τομέα (α)		
	<input type="checkbox"/> 0,6 άλλη κατοικία (β)		
	<input type="checkbox"/> 0,5 τουρισμός, βιομηχανία (γ)		
	<input type="checkbox"/> 0,6 υπηρεσίες (δ)		
4. Αλλαγή χρήσης	<input type="checkbox"/> 1,4 ναι (α)	<input type="checkbox"/> 1,0 όχι (β)	
5. Υπέρβαση δόμησης	<input type="checkbox"/>	τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων	
	<input type="checkbox"/>	τετραγωνικά μέτρα βοηθητικών χώρων χώρων σε υπόγειες στάθμες, πατάρια, σοφίτες κλ	
	<input type="checkbox"/> 1,0 < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης (α)		
	<input type="checkbox"/> 1,4 > 50% της επιτρεπόμενης δόμησης (β)		
	<input type="checkbox"/> 1,8 > 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (γ)		
	<input type="checkbox"/> 2,2 > 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (δ)		
6. Υπέρβαση καθ' ύψος	<input type="checkbox"/>	εκατοστά	
	<input type="checkbox"/> 1,2 < 20% του επιτρεπόμενου ύψους (α)		
	<input type="checkbox"/> 1,4 > 20% του επιτρεπόμενου ύψους (β)		
7. Υπέρβαση κάλυψης	<input type="checkbox"/>	τετραγωνικά μέτρα	

Τρόπος υπολογισμού προστίμου

Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για τη διατήρηση μιας αυθαίρετης κατασκευής (ή χρήσης) υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά της επιφάνειας επί την τιμή ζώνης, επί τον συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές που ορίζονται στον ανωτέρω πίνακα. Κάθε αυθαίρετη κατασκευή υπολογίζεται ξεχωριστά και το τελικό πρόστιμο είναι το άθροισμα των επιμέρους - ανά ιδιοκτησία.

Στην περίπτωση βοηθητικών χώρων (υπογείων, παταριών κ.λπ.), εισάγεται μειωτικός συντελεστής 50% για το πρόστιμο. Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, δεν λαμβάνονται υπόψη τα 5,6,7,8,9. Για αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις

κάτω των 20 τετραγωνικών μέτρων προβλέπονται κατ' αποκοπή πρόστιμα ως εξής: Για τιμή ζώνης κάτω των 2.500 ευρώ σε εντός σχεδίου περιοχή, το πρόστιμο ορίζεται στα 2.000 ευρώ, ενώ για τιμή ζώνης ίση ή άνω των 2.500 ευρώ το πρόστιμο είναι 3.000 ευρώ. Στις εκτός σχεδίου περιοχές, το πρόστιμο ορίζεται στα 1.500 ευρώ. Τα ανωτέρω πρόστιμα καταβάλλονται εφάπαξ, χωρίς έκπτωση, μέχρι την 31.12.2011.

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ

Η αίτηση τακτοποίησης του αυθαιρέτου μαζί με τα δικαιολογητικά, υποβάλλονται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή στο ΚΕΠ του δήμου το αργότερο μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2011. Το ΚΕΠ υποχρεούται να διαβιβάσει τον φάκελο στην πολεοδομία εντός δεκαπενθημέρου. Η πολεοδομία ελέγχει μόνο την πληρότητα του φακέλου. Σε περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών, ο έλεγχος γίνεται επιτόπου και ο ενδιαφερόμενος ενημερώνεται αμέσως. Αν γίνει μέσω ΚΕΠ ή με συστημένη επιστολή, ο έλεγχος γίνεται εντός 30 ημερών από την παραλαβή τους.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

Με την υποβολή της αίτησης για την «τακτοποίηση» του αυθαιρέτου, ο ιδιοκτήτης (ή ο εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπός του) καταθέτει παράβολο υπέρ του ελληνικού Δημοσίου, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ 500 και 4.000 ευρώ, ανάλογα με το μέγεθος του κτίσματος. Το παράβολο δεν επιστρέφεται αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που θα καταβληθεί στη συνέχεια. Η

Ακίνητα που εντάσσονται στη ρύθμιση:

Κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων που έχουν εγκατασταθεί μέχρι την 28/07/2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση:

- είτε της οικοδομικής αδειας,

- είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου,
- είτε χωρίς οικοδομική άδεια,

εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Εξαιρέσεις

(ακίνητα που δεν μπορούν να ενταχθούν στη ρύθμιση):

Περιπτώσεις όπου:

Το ακίνητο βρίσκεται:

- i.** σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,
- ii.** στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,
- iii.** σε δημόσιο κτήριο,
- iv.** σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,
- v.** σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,
- vi.** σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο,
- vii.** σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011
εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

1. η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/ 2002 (Α' 153),

2. η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης),
3. η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.

διαδικασία είσπραξης των ποσών θα οριστεί με υπουργική απόφαση και θα προβλέπεται η δυνατότητα κατάθεσής τους σε τράπεζες.

Πιο αναλυτικά, το παράβολο διαμορφώνεται: Στα 500 ευρώ για αυθαίρετα κτίσματα ή αυθαίρετη χρήση μέχρι 75 τετραγωνικά μέτρα ή όταν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία μέχρι 120 τετραγωνικά μέτρα, στα 1.000 ευρώ για κτίριο / χρήση μέχρι 1.000 τετραγωνικά μέτρα και στα 2.000 ευρώ για κτίριο / χρήση μέχρι 2.000 τ. μ. Σε περιπτώσεις κτιρίων άνω των 2.000 τετραγωνικών μέτρων, το παράβολο φθάνει τα 4.000 ευρώ.

Ο φάκελος της «τακτοποίησης» περιλαμβάνει την αίτηση, υπεύθυνη δήλωση με τα ατομικά στοιχεία του δηλούντος, στοιχεία της οικοδομικής άδειας (όπου υπάρχει), καθώς και στοιχεία του ακινήτου (ημερομηνία ανέγερσης, ολοκλήρωσης κλπ.). Επισυνάπτεται υποχρεωτικά η τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9 όπως υποβλήθηκε στην αρμόδια ΔΟΥ. Επίσης τεχνική έκθεση μηχανικού και απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου ή χάρτη όπου προσδιορίζεται η θέση του ακινήτου.

Για τις κατοικίες απαιτείται έλεγχος δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου από μηχανικό. Σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, συνάθροισης κοινού, εμπορικά, ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, εκκλησίες, τράπεζες, βιομηχανίες ή βιοτεχνίες, απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας από αρμόδιο μηχανικό.

Τα οφέλη του νόμου

- Τη δυνατότητα διατήρησης του αυθαίρετου χώρου ή κατασκευής για 30 χρόνια. Δηλαδή, για 30 χρόνια γίνεται αναστολή επιβολής κυρώσεων από καταγγελίες για την αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση.
- Τη δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο με αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Υποχρεωτικά από 1 Ιανουαρίου 2012 τα αυθαίρετα θα πρέπει να είναι ρυθμισμένα διότι δεν θα γίνονται μεταβιβάσεις αυτών χωρίς βεβαίωση μηχανικού και υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη (με τσουχτερές κυρώσεις και για τους δύο όταν δίνονται αναληθή στοιχεία) στις οποίες βεβαιώνεται και δηλώνεται αντίστοιχα ότι δεν έχουν εκτελεστεί στο ακίνητο αυθαίρετες κατασκευές.
- Το πρόστιμο διατήρησης για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που υπάγονται σε ρύθμιση βάσει του νόμου 4014/2011 είναι αισθητά μικρότερο σε σχέση με το πρόστιμο ανέγερσης. Όποιος δεν επιλέξει την ρύθμιση του αυθαίρετου του, πλέον θα αντιμετωπίζει πρόστιμο το οποίο ανέρχεται στο 30% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου συν ετήσιο πρόστιμο 5% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου μέχρι την κατεδάφισή του.
- Τα πρόστιμα τα οποία έχουν ήδη καταβληθεί στα πλαίσια άλλων παλαιότερων διατάξεων με τη μορφή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αφαιρούνται από το ποσό της ρύθμισης που θα υπολογισθεί από τον παρόντα νόμο (ο συμψηφισμός θα έχει σειρά από την τελευταία δόση προς την πρώτη).
- Στις διατάξεις του παρόντος νόμου εντάσσονται και τα κτίρια για τα οποία ενώ είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια, ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για όλους τους λόγους εκτός της δήλωσης αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης κατά την χρονική περίοδο της έκδοσής της. Για τις ανωτέρω περιπτώσεις που εντάσσονται στον νέο αυτό νόμο, καταβάλλεται μόνο το ανάλογο παράβολο για κάθε ιδιοκτησία και δεν επιβάλλεται επιπλέον ειδικό ενιαίο πρόστιμο.
- Οι δικογραφίες που εκκρεμούν σε σχέση με αδικήματα που αφορούν στην αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση (πάντα σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση), τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου οργάνου κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη που συνοδεύεται από βεβαίωση

της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας περί της ένταξης της εν λόγω αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στον νόμο 4014/2011.

- Μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, παρέχεται η δυνατότητα σύνδεσης με δίκτυα κοινής ωφέλειας (δίκτυο ύδρευσης – αποχέτευσης – ρευματοδότησης) κατόπιν αίτησης στις αρμόδιες υπηρεσίες.
- Οι διαδικασίες ρευματοδότησης – ύδρευσης – αποχέτευσης που δεν έχουν ολοκληρωθεί μέχρι και την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος νόμου, πλέον θα παγώσουν μέχρι τη ρύθμιση του αυθαιρέτου.
- Μετά την εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου δίνεται η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη της αυθαίρετης χρήσης να προβεί σε έκδοση ή αναθεώρηση αντίστοιχης οικοδομικής άδειας.
- Τη δυνατότητα (μετά από αίτηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία) έγκρισης εργασιών επισκευής στην αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, αισθητική βελτίωση, αποκατάσταση και συντήρηση του ακινήτου.
- Τη δυνατότητα υποθήκευσης ακινήτου σε περίπτωση δανείου, διότι ήδη στην αγορά οι τράπεζες έχουν πια ως προϋπόθεση τη ρύθμιση του αυθαίρετου χώρου πριν προχωρήσουν σε διαδικασίες που έχουν σχέση με αυτόν.
- Η αυθαίρετη κατασκευή αποκτάει οντότητα, αυξάνει την αξία της στην κτηματαγορά στα επίπεδα των αντίστοιχων νόμιμων κατασκευών και πλέον έχει ισότιμη παρουσία με αυτές.
- Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που θα ρυθμιστούν, θα ενεργοποιήσουν υποχρεωτικά εντός δεκαετίας την ολοκλήρωση πολεοδομικού σχεδιασμού των περιοχών στις οποίες ανήκουν (εκτός λίγων εξαιρέσεων), ακόμα και αν αυτός ο σχεδιασμός είχε καθυστερήσει χαρακτηριστικά στο παρελθόν.

Σημειώνεται ότι ο νόμος ξεκαθαρίζει ότι για τη αυθαίρετη κατασκευή-χρήση που με βάση αυτόν ρυθμίστηκε, ο ιδιοκτήτης της δε θα οφείλει αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές, φόρους ή οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη.

Επίσης, για τους χώρους που θα ρυθμιστούν με τον παρόντα νόμο και έχουν χρήση κατοικίας που βρίσκονται σε στάθμη υπογείου, σοφίτας ή παταριού κατά τον υπολογισμό οποιουδήποτε φόρου (ΤΑΠ, φόρος μεταβίβαση κ.τ.λ.), αυτός θα υπολογίζεται με βάση μόνο το 50% της αντίστοιχης αξίας.

Ολοκληρώνοντας, θα λέγαμε ότι με την παρούσα ρύθμιση τα πρόστιμα είναι πιο προσιτά απο ποτέ και παρόλο που βρισκόμαστε σε περίοδο οικονομικής κρίσης, η τακτοποίηση αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης με τον παρόντα νόμο γίνεται πολύ ελκυστική και προτείνεται ιδιαίτερα διότι αναβαθμίζει την αξία της επένδυσης-περιουσίας του ιδιοκτήτη και του εξασφαλίζει δυνατότητα περαιτέρω εκμετάλλευσης και αξιοποίησης σε βάθος χρόνου. Θα πρέπει όμως να προσέξει διότι το χρονικό περιθώριο για την αίτηση τακτοποίησης των αυθαιρέτων με το συγκεκριμένο νόμο είναι αρκετά μικρό (σύμφωνα με το νόμο, η αίτηση πρέπει να γίνει υποχρεωτικά από 1.10.2011 μέχρι 30.11.2011), ως επιπλέον όμως βοήθεια προς αυτόν που θα προχωρήσει σε αυτό το βήμα, το κράτος προσφέρει τη δυνατότητα εξόφλησης του ποσού της ρύθμισης σε μηνιαίες δόσεις.



Ημιυπαίθριοι χώροι σε πολυκατοικία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΥΣ ΟΡΕΙΝΟΥΣ ΟΓΚΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Εισαγωγή

Η Ελλάδα, είναι μια χώρα που διαθέτει μεγάλες εκτάσεις δασών και δασικών εκτάσεων, που φτάνουν σχεδόν το 1/2 της επικράτειας. Πολλά από αυτά δε (π.χ. Πίνδος) είναι βιότοποι σπάνιων και μοναδικών ζώων, πουλιών και φυτών. Ακόμα, αναφορές για τα ελληνικά δάση υπάρχουν από την αρχαιότητα σε έργα του Ομήρου, του Πλάτωνα, του Αριστοτέλη και άλλων. Ο Όμηρος μάλιστα, αναφέρεται σε μεγάλης χρονικής διάρκειας δασικές πυρκαγιές και σε μεγάλους αριθμούς αιγών οι οποίες έβοσκαν μέσα στα δάση, ενώ ο Αριστοτέλης μιλά για παραγωγικά δάση στη δυτική Κρήτη και στη Μακεδονία. Οι προηγούμενες δεκαετίες ήταν καταστροφικές για το δασικό μας χώρο, με συνεχείς πυρκαγιές, καταπατήσεις και υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος. Σήμερα, φαίνεται να προχωράει για πρώτη φορά μια συντονισμένη προσπάθεια προστασίας, αξιοποίησης και ανάπτυξης των δασών και δασικών εκτάσεων μέσω της δημιουργίας δασικών χαρτών για όλη τη χώρα.

Στόχος του παρόντος κεφαλαίου είναι η παρουσίαση των βασικών ζητημάτων και χαρακτηριστικών για τα ελληνικά δάση και δασικές εκτάσεις. Παρουσιάζονται οι σημαντικότεροι ορισμοί που αφορούν το δασικό χώρο και κάποια γενικά χαρακτηριστικά των δασών μας. Επιπλέον, αναφέρονται οι κυριότερες χρήσεις γης μέσα σε δάση και δασικές εκτάσεις και οι κρατικές υπηρεσίες που είναι υπεύθυνες για την προστασία και την καλή λειτουργία τους. Γίνεται ακόμα λόγος για τη δασική νομοθεσία, τις κυρώσεις που επιφέρουν παράνομες πράξεις καθώς και τα εμπράγματα δικαιώματα μέσα στο δασικό χώρο. Επιπροσθέτως, θίγονται τα θέματα διαχείρισης και προστασίας των δασών, των ιδιωτικών δασών και των υπό πραγματοποίηση δασικών χαρτών. Το κεφάλαιο αυτό κλείνει με αναφορά σε μερικά από τα σημαντικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν τα ελληνικά δάση,

δίνοντας ιδιαίτερο βάρος στην αυθαίρετη δόμηση, που είναι το κυρίαρχο ζήτημα αυτού του κεφαλαίου της διπλωματικής εργασίας.



Αυθαίρετα κτίσματα σε δασική περιοχή

Γενικά – Ορισμοί

Ως δασικός, ορίζεται " ο χώρος, ο οποίος συναποτελεί ένα οικοσύστημα άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό, που ορίζεται βιολογικά, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα" (Ζεντέλης, 2011). Ο δασικός χώρος, είναι μια από τις τρεις κατηγορίες χώρου. Οι άλλες δύο είναι ο αστικός, που περιλαμβάνει τα αστικά γεωτεμάχια και τις βελτιώσεις τους και ο αγροτικός, που περιλαμβάνει τα αγροτεμάχια. Τα όρια των χώρων αυτών μεταβάλλονται διαρκώς και υπάρχουν ανακατατάξεις, άλλες φορές νόμιμα και προγραμματισμένα και άλλες παράνομα.

Ο δασικός χώρος, αποτελείται από δάση και δασικές εκτάσεις. Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος ο ορισμός του δάσους είναι: "Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω της αμοιβαίας αλληλεξάρτησης και αλληλοεπίδρασής τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα

(δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές)”. Δασική έκταση υπάρχει όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά. Ο παραπάνω ορισμός είναι πολύπλοκος και δύσκολα κατανοητός από την πλειοψηφία των πολιτών. Το στοιχείο αυτό έχει αρνητικό αντίκτυπο στην προσπάθεια για εφαρμογή δασικών πολιτικών, αφού η συμμετοχή των πολιτών είναι από τα σπουδαιότερα κομμάτια της. Από την άλλη, η πολυπλοκότητα του ορισμού οφείλεται στην επιδίωξη των νομοθετών για μια όσο το δυνατόν πληρέστερη διατύπωση, που να περιλαμβάνει διάφορες πτυχές του δάσους (περιβαλλοντική, οικολογική, δασοκομική). Ακόμη, η ταυτοποίηση της έννοιας του δάσους και του δασικού οικοσυστήματος, αλλάζει ριζικά την αντιμετώπιση του δάσους. Πλέον, ως δάσος δεν νοείται μόνο η βλάστηση αλλά και τα εδάφη, τα νερά, το κλίμα, η χλωρίδα και η πανίδα. Έτσι όλες οι πολιτικές για την προστασία και τη διαχείρισή του, περιλαμβάνουν όλα τα παραπάνω και παρέχουν μια πιο ολοκληρωμένη πρόταση αντιμετώπισης των ζητημάτων του.

Το φαινόμενο των δυσκολιών στην απόδοση και κατανόηση της έννοιας του δάσους όμως, δεν είναι μόνο ελληνικό. Σε διάφορες περιοχές του πλανήτη υπάρχουν δεκάδες ορισμοί, κάτι που σε μεγάλο βαθμό έχει να κάνει με τη σκοπιά από την οποία εξετάζεται το δάσος. Έτσι, ένα δάσος ή δασική έκταση, μπορεί να είναι μια διοικητική μονάδα, μια χρήση γης, ένα είδος εδαφοκάλυψης, μια οικολογική μονάδα ή συνδυασμός των παραπάνω. Ο καθένας από αυτούς τους ορισμούς, έχει τα δυνατά σημεία και τις αδυναμίες του και ταιριάζει στη χώρα από την οποία προέρχεται.

Γενικά στοιχεία ελληνικών δασών

Σήμερα στην Ελλάδα, το 1/4 περίπου των εδαφών (33.590.000 στρέμματα) αποτελείται από δάση και αποτελούν το 4% περίπου των ευρωπαϊκών δασών. Τα περισσότερα εξ αυτών είναι φυσικά και μάλιστα χαρακτηρίζονται από υψηλή βιοποικιλότητα. Επιπρόσθετα, το 24% περίπου της ελληνικής επικράτειας 56 (31.540.000 στρέμματα) αποτελείται από δασικές εκτάσεις, οι οποίες βρίσκονται συνήθως σε αστικές ή τουριστικές περιοχές και έτσι είναι σε μεγάλο ποσοστό υποβαθμισμένες.

Η ιδιαίτερη μορφολογία της Ελλάδας με το έντονο ανάγλυφο σε συνδυασμό με τη γεωγραφική της θέση, συντελούν ώστε η χώρα να παρουσιάζει σπάνια ποικιλία δασών και με πλούσια βιοποικιλότητα. Μέσα στα εδάφη τους, ζουν

πολλά και σπανιότατα είδη πουλιών, εντόμων, ερπετών και θηλαστικών και φύονται μοναδικά είδη φυτών και λουλουδιών.

Σύμφωνα με το διεθνή μη κυβερνητικό οργανισμό WWF (WorldWide Fund for Nature ή World Wildlife Fund) Ελλάδας, οι δασικές διαπλάσεις που συναντώνται στη χώρα μας είναι οι εξής:

Αείφυλλες-σκληρόφυλλες διαπλάσεις (Μακί)
Αείφυλλα δάση χαμηλών υψομέτρων,
Μικτά φυλλοβόλα δάση
Ορεινά κωνοφόρα
Δάση οξιάς και τα δάση ψυχρόβιων κωνοφόρων
Παρόχθια δάση
Φρύγανα

Η Ελληνική Στατιστική Αρχή και η Δασική Υπηρεσία παρέχουν μια σειρά από στοιχεία που αφορούν τα δάση. Κατ' αυτές, από πλευράς εδαφοπονίας τη μεγαλύτερη έκταση καταλαμβάνουν οι γεωργικές εκτάσεις, ενώ λίγο χαμηλότερα βρίσκονται οι μερικώς δασοσκεπείς εκτάσεις και τα δάση. Το γεγονός αυτό είναι απολύτως λογικό σε μια χώρα με έντονο τον πρωτογενή τομέα και δη τη γεωργία, ενώ δείχνει και το μεγάλο μέγεθος των δασών και των συναφών δασικών εκτάσεων.

Ο Πίνακας παρουσιάζει αναλυτικά τα στοιχεία της εδαφοπονίας.

Μορφές εδαφοπονίας Έκταση στρέμ. %

1. Δάση 25.124.180 19,0
2. Μερικώς Δασοσκεπείς εκτάσεις 32.421.400 24,6
3. Φρυγανότοποι 2.773.135 2,1
4. Αλπικές εκτάσεις 4.400.577 3,3
5. Χορτολίβαδα 17.555.073 13,3
6. Έλη - Λίμνες - Ποταμοί 2.728.620 2,1
7. Άγωνα 7.348.513 5,6
8. Γεωργικές Καλλιέργειες 39.638.500 30,0
Σύνολο χώρας 131.990.000 100,0

Πίνακας 11: Η κατανομή των μορφών εδαφοπονίας του ελληνικού

Πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων χώρου.

Δίνονται, επιπλέον, στοιχεία για το μέγεθος των δασών κατά δασοπονικό είδος. Στον επόμενο πίνακα, παρατηρούμε ότι τα κωνοφόρα δέντρα είναι κατά 3,8 εκατομμύρια 57 στρέμματα περίπου περισσότερα. Ακόμα, τα δέντρα που συναντώνται πιο πολύ στην ελληνική επικράτεια είναι οι δρύες, τα αείφυλλα, οι χαλέπιες-τραχείες πεύκες και τα έλατα. Ο παρακάτω πίνακας τα παρουσιάζει όλα αυτά αναλυτικά.

Δασοπονικό είδος	Έκταση στρέμ.	%
A. Κωνοφόρα		
1. Ελάτη - Ερυθρελάτη	3.297.620	13,1
2. Χαλέπιος - Τραχεία Πεύκη	4.757.770	18,9
3. Μαύρη Πεύκη	1.370.470	5,5
4. Λοιπά Κωνοφόρα	237.870	0,9
Σύνολο Κωνοφόρων	9.663.730	38,4
B. Πλατύφυλλα		
5. Δρυς	7.475.490	29,8
6. Οξιά	2.190.700	8,7
7. Λοιπά φυλλοβόλα	1.017.650	4,1
8. Αείφυλλα	4.776.610	19,0
Σύνολο Πλατύφυλλων	15.460.450	61,6
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	25.124.180	100,0

Πίνακας : Η έκταση των δασών κατά δασοπονικό είδος

Πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων

Από πλευράς ιδιοκτησίας, ως γνωστόν η συντριπτική πλειοψηφία των ελληνικών δασών είναι δημόσια και μάλιστα σε ποσοστό που ξεπερνά το 65% του συνόλου. Στον Πίνακα 13 φαίνονται όλες οι λεπτομέρειες. Αυτό είναι και ένα από τα πιο αμφιλεγόμενα ζητήματα που αφορούν τα δάση στη χώρα μας. Πολλοί υποστηρίζουν ότι δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να μειωθεί το ποσοστό των δημοσίων δασών μέσω πωλήσεων σε ιδιώτες. Από πολλούς θεωρείται ξεπούλημα δημόσιας γης που μπορεί να φέρει καταστροφή και υποβάθμιση των δασών από τους νέους ιδιοκτήτες.

Όμως, η πραγματικότητα έχει δείξει ότι η Πολιτεία είναι ανίκανη να αξιοποιήσει και να προστατεύσει την τεράστια δασική περιουσία της. Πυρκαγιές, οικοπεδοποίηση, μόλυνση, υποβάθμιση, ελάχιστες επενδύσεις είναι μόνο μερικά από τα δεινά που "βιώνουν" τα δάση μας. Το κράτος είτε αδυνατεί λόγω

έλλειψης πόρων είτε “κάνει τα στραβά μάτια” και δεν εφαρμόζει τους νόμους που ψηφίζει. Η ευρωπαϊκή και διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η παραχώρηση ποσοστού δασών και δασικών εκτάσεων σε ιδιώτες είναι ίσως η μόνη λύση για βιωσιμότητα. Ασφαλώς, κάτι τέτοιο δεν θα σήμαινε σε καμία περίπτωση ασυδοσία από πλευράς των ιδιωτών. Ένα τέτοιο καθεστώς θα είχε αυστηρές προϋποθέσεις και αδιαπραγμάτευτα θέματα από το κράτος, όπως επίσης και αυστηρούς ελέγχους. Επιπλέον, το κράτος θα έχει στην κατοχή του μια σειρά από δικαιώματα (π.χ. αποθέματα άνθρακα) και θα χαράσσει από κοινού με τους ενδιαφερόμενους πολιτικές για την ανάπτυξη, προστασία και αξιοποίησή τους. Όπως έχει ειπωθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, ειδικά σε περιόδους οικονομικής κρίσης το δάσος μπορεί να δώσει σημαντικές ανάσες χωρίς να χάσει το χαρακτήρα του.

Μορφή ιδιοκτησίας	Έκταση στρεμ.	%
1. Δημόσια	16.440.050	65,5
2. Κοινοτικά	3.015.270	12,0
3. Μοναστηριακά	1.099.460	4,4
4. Αγαθοεργών ιδρυμάτων	112.250	0,4
5. Συνιδιόκτητα	2.458.450	9,7
6. Ιδιόκτητα	1.998.700	8,0
Σύνολο Δασών	25.124.180	100,0

Πίνακας : Η έκταση των δασών από ιδιοκτησιακής πλευράς

Πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων

Η ιστοσελίδα του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, πληροφορεί ότι στην Ελλάδα υπάρχουν πέντε κυρίως ζώνες δασικής βλάστησης. Αυτές, με μια σύντομη περιγραφή τους, είναι οι εξής:

- Η ευμεσογειακή ζώνη βλάστησης (παραλιακή, λοφώδης και υποορεινή περιοχή). Η ζώνη αυτή εμφανίζεται ως μια περισσότερο ή λιγότερο συνεχής λωρίδα κατά μήκος των ακτών της δυτικής, νοτιοανατολικής και ανατολικής Ελλάδας (μέχρι Ολύμπου), στα νησιά του Ιονίου και Αιγαίου Πελάγους, στο νότιο τμήμα και στις ανατολικές ακτές της Χαλκιδικής και κατά νησίδες στις ακτές της Μακεδονίας και Θράκης. Στις περιοχές αυτές κυριαρχούν ενώσεις φρύγανων (ακανθώδεις ημίθαμνοι, χειλανθή) και πλούσιες συστάδες χαλεπίου και τραχείας πεύκης.

- Παραμεσογειακή ζώνη βλάστησης (λοφώδης, υποορεινή). Η ζώνη αυτή εμφανίζεται συνέχεια της προηγούμενης, κατακόρυφα στα όρη και οριζόντια στο εσωτερικό της χώρας. Στη ζώνη αυτή κυριαρχούν τα ξηρόφιλα φυλλοβόλα πλατύφυλλα και κυρίως τα δρυοδάση.
- Ζώνη δασών οξυάς - ελάτης και ορεινών παραμεσόγειων κωνοφόρων (ορεινή, υπαλπική). Η ζώνη αυτή εκτείνεται στις ορεινές περιοχές τις Στερεάς Ελλάδας, της Πελοποννήσου καθώς και της κεντρικής και βόρειας Ελλάδος. Κυριαρχούντα είδη είναι η υβριδογενής ελάτη και η οξυά και σχηματίζονται μικτά δάση ελάτης και οξυάς καθώς και αμιγή δάση οξυάς που φθάνουν μέχρι τα δασοόρια (1800-1900 μ).
- Ζώνη ψυχρόβιων κωνοφόρων (ορεινή - υπαλπική). Η ζώνη αυτή εμφανίζεται στα υψηλά όρη της Βόρειας Ελλάδας και αποτελείται από ψυχρόβια κωνοφόρα. Εδώ βρίσκουμε δάση της δασικής πεύκης, της ερυθρελάτης και της λευκής ελάτης.
- Εξωδασική ζώνη υψηλών ορέων. Η ζώνη αυτή εμφανίζεται στα υψηλά όρη της χώρας μας, πάνω από τα δάση και τα δασοόρια (ψευδαλπικές εκτάσεις). Συντίθεται από ποώδη κυρίως βλάστηση, με διάσπαρτους μικρούς θάμνους.

Χρήσεις γης στο δασικό χώρο

Οι χρήσεις γης στο δασικό χώρο μπορούν να κατηγοριοποιηθούν με αρκετούς τρόπους, ανάλογα με τη σκοπιά που εξετάζονται. Οι συνηθέστερες κατηγοριοποιήσεις είναι ανάλογα με την ωφελιμότητα τους, τη λειτουργία που εξυπηρετούν, τους χώρους ανάπτυξης ανθρώπινης δραστηριότητας, την επικρατούσα χρήση και το δημόσιο ή ιδιωτικό χαρακτήρα τους. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι κατηγοριοποιήσεις των δασών και δασικών εκτάσεων ανάλογα με τα παραπάνω κριτήρια.

Ανάλογα με την ωφελιμότητα και τις λειτουργίες που εξυπηρετούν: ιδιαίτερου

ενδιαφέροντος (εθνικοί δρυμοί, υγροβιότοποι κ.λ.π.), προστατευτικού χαρακτήρα, παραγωγικής εκμετάλλευσης, αναψυχής

Ανάλογα με τις ανθρώπινες δραστηριότητες: πάρκα-άλση, εντός πόλης, σε ορισμένη ζώνη από θάλασσα ή ποτάμι, κοντά σε τουριστικές εγκαταστάσεις, κοντά σε αρχαιολογικό χώρο, εντός βιομηχανικής ζώνης ή γύρω αυτών

Ανάλογα με την επικρατούσα χρήση: κωνοφόρα, πλατύφυλλα, αραιή βλάστηση, ασκεπείς εκτάσει.

Ανάλογα με το δημόσιο ή ιδιωτικό χαρακτήρα: δημόσια (εκμεταλλεύσιμα ή μη/με αυτεπιστασία ή παραχώρηση εκμετάλλευσης ή με μίσθωση), διεκδικούμενες εκτάσεις (εκμεταλλεύσιμα ή μη/διακατεχόμενα ή μη), ιδιωτικά (εκμεταλλεύσιμα ή μη).

ΔΑΣΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Προστασία του δασικού χώρου στο ελληνικό Σύνταγμα :

Ο δασικός χώρος, όπως και ο αγροτικός και ο αστικός, προστατεύεται από το ελληνικό Σύνταγμα. Επιπλέον, η περιβαλλοντική διάσταση του δάσους και των δασικών εκτάσεων, καθιστά το κράτος υποχρεωμένο να το προφυλάσσει από δεκάδες κινδύνους και να κατοχυρώσει το δασικό πλούτο ως κοινωνικό αγαθό. Έτσι λοιπόν, απαγορεύεται ρητά η αλλαγή χρήσης γης στο δασικό χώρο και επιβάλλεται η αποκατάσταση των εκτάσεων που έχουν καταστραφεί από φυσικά αίτια ή παράνομη ανθρώπινη παρέμβαση. Τα παραπάνω περιέχονται στο άρθρο 24, παράγραφος 1 και άρθρο 17, παράγραφος 3 και 4 του ισχύοντος Συντάγματος της χώρας.

Το άρθρο 24, παρ. 1 αναφέρει: “Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, **εκτός αν προέχει για την**

εθνική οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον.”

Η παραπάνω παράγραφος δεν περιέχει συγκεκριμένους κανόνες και τρόπους με επιτακτικό τρόπο. Δίνει σε αυτούς που νομοθετούν ορισμένες σημαντικές κατευθύνσεις και υπογραμμίζεται ο ρόλος του κράτους στην προστασία, τη διατήρηση της αειφορίας, τη σύνταξη του δασολογίου, την επανόρθωση και τη διατήρηση της χρήσης των δασών και δασικών εκτάσεων. Ακόμη, σημειώνει και το ρόλο του φυσικού περιβάλλοντος ως δικαιώματος κάθε πολίτη της χώρας. Ο μόνος λόγος που δικαιολογεί μεταβολή στο δασικό χώρο είναι το δημόσιο συμφέρον και κάποιες ειδικές και κρίσιμες συνθήκες που μπορεί να δημιουργηθούν για το κοινωνικό σύνολο. Έτσι, μόνο σε περίπτωση που δεν υπάρχει άλλη λύση και εφ’ όσον δεν μεταβάλλεται η δασική μορφή ή σε περίπτωση που για την εθνική οικονομία προέχει η δασική εκμετάλλευση (Σ.τ.Ε 3754/1981).

Για την προστασία του περιβάλλοντος, υπάρχουν μέτρα που φροντίζουν για την προστασία του τοπίου και της βιοποικιλότητας. Στο άρθρο 2 του νόμου 3208/03 και συγκεκριμένα στην παράγραφο 1 αναφέρεται: “ Κατά το σχεδιασμό της διαχείρισης και εκμετάλλευσης των δασικών οικοσυστημάτων, με την κατάρτιση των προβλεπόμενων από το άρθρο 63 του Δασικού Κώδικα δασοπονικών μελετών, λαμβάνονται ειδικά μέτρα που εξασφαλίζουν κατά το δυνατόν την προστασία του τοπίου και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Δασοπονικές ενέργειες και πρακτικές, όπως η εκλογή των δασοπονικών ειδών σε κάθε είδους δάσωση ή αναδάσωση, οι μέθοδοι διαχείρισης, δασοκομικού χειρισμού και συγκομιδής του ξύλου και γενικά οι επεμβάσεις στα δασικά οικοσυστήματα, σχεδιάζονται κατά τρόπο που εξασφαλίζει την προστασία των ενδιαιτημάτων των ειδών της χλωρίδας και της πανίδας και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας.” Στο σημείο αυτό, είναι χρήσιμο να τονιστεί ότι μεταβολή στον προορισμό δασών ή δασικών εκτάσεων μπορεί να γίνει μόνο σε δημόσια δάση και δασικές εκτάσεις και όχι σε ιδιωτικά (Σ.τ.Ε 4884/87).

Κατά το άρθρο 117, παράγραφος 3, “ Δημόσια ή ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαγιά ή που με άλλο τρόπο αποψιλώθηκαν ή αποψιλώνονται δεν αποβάλλουν για το λόγο αυτό το

χαρακτήρα που είχαν πριν καταστραφούν, κηρύσσονται υποχρεωτικά αναδασωτέες και αποκλείεται να διατεθούν για άλλο προορισμό. ”

Η παράγραφος αυτή αποτελεί τέλεια διάταξη (Σ.τ.Ε. 3569/83) και υποχρεώνει τους νομοθέτες να αναδασώσουν κατεστραμμένες περιοχές, χωρίς περιθώρια διαφορετικής προσέγγισης. Όπως αναφέρεται στο βιβλίο του Παναγιώτη Ζεντέλη με τίτλο “Περί κτημάτων λόγος και κτηματολόγιο”, η κήρυξη της έκτασης ως αναδασωτέας δεν αφήνεται στη διακριτική εξουσία της διοίκησης, αλλά είναι υποχρεωτική ανεξάρτητα από την υπαιτιότητα ή όχι του ιδιοκτήτη που αφορά εκτός από τα δάση και στις:

- μερικώς δασοσκεπείς μέχρι γυμνές εκτάσεις, εφόσον η μορφή τους προέκυψε από υπερβόσκηση, λαθροϋλοτομία, παρελθούσα πυρκαγιά κλπ (ΣτΕ 1621/1927)
- εποικιστικές εκτάσεις καθώς και στις εκτάσεις που έχουν παραχωρηθεί με βάση των κτηνοτροφικό κώδικα και μόνον εφόσον είχαν πριν την πυρκαγιά τη μορφή δάσους ή δασικής έκτασης.
- εκτάσεις που παραχωρήθηκαν ως γεωργικοί κλήροι εφόσον ήταν δάσος ή δασικές εκτάσεις κατά την παραχώρηση ή πήραν αυτή τη μορφή αργότερα (ΣτΕ 2848/1979).

Στο ίδιο άρθρο, παράγραφος 4, αναφέρεται ότι “η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών ή δασικών εκτάσεων που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου επιτρέπεται μόνο υπέρ του δημοσίου σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 17, για λόγους δημόσιας ωφέλειας, διατηρείται πάντως η μορφή τους αμετάβλητη ως δασική.” Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ιδιωτικών δασών μόνο υπέρ του δημοσίου, με υποχρεωτική διατήρηση της δασικής μορφής και μετά από αποζημίωση. Έτσι, δεν μπορεί το δημόσιο να παραχωρήσει απαλλοτριωμένη ιδιωτική δασική έκταση για λόγους δημόσιας ωφέλειας στο ταμείο Εθνικής Άμυνας ή σε κοινότητα (Ν.Σ.Κ.370, 456/77) (Ζεντέλης, 2011). Στο σημείο αυτό είναι καλό να διευκρινιστεί ότι η προστασία αφορά μόνο το δασικό χώρο και όχι χώρους πρασίνου.

Θεσμικό πλαίσιο του δασικού χώρου

Το θεσμικό πλαίσιο για το δασικό χώρο περιλαμβάνει μια ευρεία γκάμα νόμων. Αυτοί, μαζί με πολλά διατάγματα και αποφάσεις, εξελίσσονται με το πέρασμα του χρόνου σε ότι αφορά τις διατάξεις τους. Με τον τρόπο αυτό γίνεται προσπάθεια εκσυγχρονισμού τους και παρακολούθησης των καλπαζουσών εξελίξεων για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις σε παγκόσμιο επίπεδο. Βασικός στόχος του θεσμικού πλαισίου αυτού, είναι η διατήρηση και ανάπτυξη των ελληνικών δασών και δασικών χώρων όπως επίσης και η προστασία τους από φυσικές ή ανθρωπογενείς καταστροφές. (Ζεντέλης, 2011)

Οι βασικοί νόμοι που σχηματίζουν τη δασική νομοθεσία είναι οι : 248/76, 1737/87, 998/79, 2664/98, 2742/99, 2941/01, 3147/03, 3377/05, 3481/06, 3468/06 3818/10, 3889/10.

Ο βασικός νόμος για το δασικό χώρο είναι ο 998/79 και τροποποιήθηκε πρόσφατα από τον 3818/10, ο οποίος με τη σειρά του αποτελεί τροποποίηση του νόμου 3208/03. Σύμφωνα με το νόμο 998/79 και συγκεκριμένα το άρθρο 2 αυτού, οι γενικές υποχρεώσεις για το δασικό χώρο προκύπτουν από τις παρακάτω αρχές:

- Τα δάση και γενικά οι δασικές εκτάσεις συνιστούν εθνικό κεφάλαιο, η δε προστασία τους αποτελεί υποχρέωση, τόσον των κρατικών οργάνων με την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους, όσο και των πολιτών.
- Η άσκηση κανενός ιδιωτικού δικαιώματος δεν δύναται να ενεργείται κατά παραβίαση της παραπάνω υποχρέωσης, εκτός αν κατ' εξαίρεση το ορίζει ο νόμος και εντός των ορίων αυτής της εξαιρέσεως.

Σύμφωνα με το νόμο 3208/03, η δασοβιοκοινότητα και το δασογενές περιβάλλον που αναφέρονται στον ορισμό του δάσους, υφίσταται όταν:

- Φύονται στην εν λόγω έκταση άγρια ξυλώδη φυτά, δυνάμενα με δασική εκμετάλλευση να παράγουν δασικά προϊόντα (δασοπονικά είδη).
- Το εμβαδόν της εν λόγω έκτασης στην οποία φύονται εν όλω ή σποραδικά τα ως άνω δασικά είδη είναι κατ' ελάχιστον 0,3 εκτάρια, με γεωμετρική μορφή κατά το δυνατόν αποστρογγυλωμένη ή σε λωρίδα πλάτους τουλάχιστον τριάντα (30) μέτρων. Η δασοβιοκοινότητα υφίσταται και το

δασογενές περιβάλλον δημιουργείται και σε εκτάσεις με μικρότερο εμβαδόν από 0,3 εκτάρια, όταν λόγω της θέσης τους βρίσκονται σε σχέση αλληλεξάρτησης και αλληλεπίδρασης με άλλες γειτονικές εκτάσεις που συνιστούν δάσος ή δασική έκταση.

- Οι κόμνες των δασικών ειδών σε κατακόρυφη προβολή καλύπτουν τουλάχιστον το είκοσι πέντε τοις εκατό (συγκόμωση 0,25) της έκτασης του εδάφους. Τα δασικά οικοσυστήματα χαρακτηρίζονται ως δάση ή δασικές εκτάσεις κατά τις επόμενες διακρίσεις:
- Εάν στην ως άνω βιοκοινότητα τα δασικά είδη έχουν ευδιάκριτη κατακόρυφη δομή (ορόφους) και οι κόμνες τους καλύπτουν ποσοστό μεγαλύτερο του τριάντα τοις εκατό του εδάφους (συγκόμωση μεγαλύτερη του 0,30), η εν λόγω έκταση χαρακτηρίζεται δάσος, με την προϋπόθεση ότι η συγκόμωση του ανορόφου υπερβαίνει τα δεκαπέντε εκατοστά (0,15) και σε περίπτωση έλλειψης υπορόφου η συγκόμωση του ανορόφου υπερβαίνει τα είκοσι πέντε εκατοστά (0,25).
- Εάν στην ως άνω βιοκοινότητα η ξυλώδης βλάστηση αποτελείται από δασοπονικά είδη αείφυλλων ή φυλλοβόλων πλατύφυλλων που εμφανίζονται σε θαμνώδη μορφή, η εν λόγω έκταση χαρακτηρίζεται δασική έκταση, εφόσον οι κόμνες των ειδών αυτών καλύπτουν ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι πέντε τοις εκατό του εδάφους (συγκόμωση μεγαλύτερη του 0,25).
- Στην έννοια των δασικών οικοσυστημάτων περιλαμβάνονται και οι εκτάσεις που απώλεσαν για οποιονδήποτε λόγο τη δασική βλάστηση και δεν αποδόθηκαν με πράξεις της διοίκησης, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, σε άλλες χρήσεις. Οι εν λόγω εκτάσεις διέπονται από τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 117 του Συντάγματος, κηρύσσονται αναδασωτέες και διατηρούν το χαρακτήρα που είχαν πριν από την καταστροφή τους.

Ως δασικές εκτάσεις νοούνται και οι οποιασδήποτε φύσεως ασκεπείς εκτάσεις, (φρυγανώδεις ή χορτολιβαδικές εκτάσεις, βραχώδεις εξάρσεις και γενικά ακάλυπτοι χώροι) που περικλείονται από δάση ή δασικές εκτάσεις, καθώς και οι υπεράνω των δασών ή δασικών εκτάσεων ασκεπείς κορυφές ή αλπικές ζώνες των ορέων. Σε αυτές τις εκτάσεις δεν περιλαμβάνονται οι γεωργικές καλλιέργειες, οι αλυκές, οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια

πόλης ή καταλαμβάνονται από οικισμούς προϋφισταμένους του 1923 ή είναι οικιστικές περιοχές του νόμου 947/79, έστω και αν περικλείονται από δάση ή δασικές εκτάσεις.

Σημαντικό επίσης να αναφερθεί, είναι και το γεγονός ότι στο θεσμικό πλαίσιο του δασικού χώρου υπάγονται και τα εντός πόλεων και οικιστικών περιοχών πάρκα και άλση, όπως και εκτάσεις που έχουν κηρυχθεί δασωτές ή αναδασωτές.



Παραχωρήσεις στο δασικό χώρο

Ένας συνήθης τρόπος εκμετάλλευσης του δασικού χώρου στην Ελλάδα είναι τα παραχωρητήρια. Με τα έγγραφα αυτά, παραχωρούνται δάση ή τμήματα αυτών σε ιδιώτες για συγκεκριμένη χρήση. Στη συνέχεια παρουσιάζονται επιγραμματικά οι κυριότερες παραχωρήσεις και το νομικό πλαίσιο που τις διέπει. (Ζεντέλης, 2011)

Ρητινευόμενα δάση

Η νομοθεσία κατά την οποία γίνεται παραχώρηση, είναι ο νόμος 998/79, άρθρο 64 σε συνδυασμό με το νόμο 3208/03. Οι αρχικές παραχωρήσεις ρητινευόμενων δασών έγιναν με τις διατάξεις του ν.δ. (νομοθετικού διατάγματος) 17/18.10.1923 περί "παραχώρησης της κυριότητας δασών ρητινευόμενων υπό ιδιωτών", του ν.δ. 1/13.12.1923 περί "επεκτάσεως της ισχύος του ν.δ. της 17.10.1923 κ.τ.λ." και

του άρθρου 50 του ν.δ. 2501/53 περί “τροποποιήσεως κ.τ.λ. των περί δασών νόμων” . Μετά την αίτηση του ιδιώτη ή των ιδιωτών, ο νομάρχης της περιοχής με απόφασή του αναγνώριζε την πλήρη κυριότητα σε αυτούς, κατά τον παρόντα νόμο. Στην περίπτωση το πρόσωπο στο οποίο είχε γίνει η παραχώρηση δεν βρίσκεται εν ζωή, το δικαίωμα της κυριότητας της έκτασης έχουν οι κληρονόμοι του.

Για να περάσουν οριστικά στην κυριότητα των ιδιωτών τα ρητινευόμενα δάση, κατά το ν. 998/79, αρχικά απαιτείται αίτηση που να συνοδεύεται με το αρχικό παραχωρητήριο προς τον αρμόδιο δασάρχη. Μετά από αυτό, μετράται το εμβαδόν της έκτασης και οριοθετείται η περιοχή. Εν συνεχεία, οι αιτήσεις με όλα τα υπόλοιπα στοιχεία (π.χ. χάρτες, φωτογραφίες, διαγράμματα) υποβάλλονται στην Επιτροπή του άρθρου 10 σύμφωνα με τον 998/79. Αν εγκριθεί από αυτή, η περιοχή αυτή μεταγράφεται νόμιμα στον ιδιώτη. Αν η χρήση της δασικής αυτής περιοχής έχει αλλάξει, η αίτηση απορρίπτεται και πραγματοποιείται αναγκαστική απαλλοτριώσή της για να αναδάσωση ή υπάρχει ανάκληση του παραχωρητηρίου.

Καστανοπερίβολα

Για τις παραχωρήσεις καστανοπερίβολων ισχύει το άρθρο 66 του ν. 998/79 σε συνδυασμό με το ν. 1734/87. Κατ’ αυτά, καστανοδασοτεμάχια που βρίσκονται μέσα σε δημόσια δάση και δασικές εκτάσεις ή σε δημοτικές ή κοινοτικές εκτάσεις και στα οποία φύονται περισσότερα των πέντε ανά στρέμμα καστανόδεντρα, μπορεί να παραχωρηθούν κατά κυριότητα και χωρίς τίμημα σε ιδιώτη. Για να γίνει αυτό, χρειάζεται αίτηση του ενδιαφερόμενου, εν συνεχεία απόφαση νομάρχη ή απόφαση δημοτικού/κοινοτικού συμβουλίου και τέλος αιτιολογημένη έκθεση της διεύθυνσης δασών. Οι ιδιώτες στους οποίους γίνεται η παραχώρηση είναι κατά κύριο λόγο γεωργοί ή κτηνοτρόφοι, μόνιμοι κάτοικοι του συγκεκριμένου νομού που υπάγονται οι δασικές αυτές εκτάσεις, εφ’ όσον αυτοί και οι δικαιοπάροχοί τους τις νέμονται για 20 τουλάχιστον χρόνια μέχρι την έναρξη της εφαρμογής του ν. 998/79. Να σημειωθεί ότι η παραχώρηση αυτή γίνεται αποκλειστικά για δενδροκομική εκμετάλλευση με καστανιές, ενώ δίνεται η δυνατότητα φύτευσης και άλλων δέντρων ή φυτών. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να μεταβιβαστεί και στους κληρονόμους τους αρχικού δικαιούχου, αν πληρούν τις ανωτέρω προϋποθέσεις. Τέλος, με απόφαση του υπουργού Αγροτικής

Ανάπτυξης καθορίζονται το ανώτατο εμβαδό της έκτασης, ο τύπος του παραχωρητηρίου, οι υποχρεώσεις των ιδιωτών και οι όροι έκπτωσης και αποβολής λόγω εγκατάλειψης, πλημμελούς εκμετάλλευσης ή καταστροφής του δάσους.

Αγροί που άλλαξαν μορφή

Για τους αγρούς μέσα σε δάση ή δασικές εκτάσεις που άλλαξαν μορφή, ισχύει το άρθρο 67 του ν. 998/79 σε συνδυασμό με το ν. 1734/87 και το ν. 3208/03. Κατά τους παραπάνω νόμους, αγροί που μέχρι το 1940 ή και νωρίτερα καλλιεργούνταν και απέβαλαν μετά τον αγροτικό τους χαρακτήρα, επειδή παρέμειναν ακαλλιέργητοι ή δασώθηκαν τεχνητά, αναγνωρίζεται ότι δεν ανήκουν στην κυριότητα του δημοσίου μετά από απόφαση νομάρχη. Για να γίνει αυτό, απαιτείται πρώτα εισήγηση της δασικής υπηρεσίας ή αίτηση αυτού που διεκδικεί το δικαίωμα της κυριότητας. Η αίτηση υποβάλλεται στην αρμόδια δασική αρχή, μαζί με αποδεικτικά στοιχεία, υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/86 και βεβαίωση του οικείου Ο.Τ.Α σχετικά με την καλλιέργεια του αγρού ως τις 28/10/1940. Η αίτηση αυτή εξετάζεται από τη δασική υπηρεσία, η οποία διενεργεί αυτοψία και ερμηνεύει τη σχετική αεροφωτογραφία του 1945. Η έκθεση μαζί με διάγραμμα υποβάλλεται στο νομάρχη.

Στην περίπτωση που αποδειχθεί ότι οι αγροί εντός των δασών καλλιεργούνται από το 1945 και πρωτίτερα, δεν αποβάλλονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και δεν μπορεί να αλλάξει η χρήση τους.

Διάθεση χορτολιβαδικών εδαφών

Για τη διάθεση χορτολιβαδικών εδαφών του δημοσίου, ισχύει το άρθρο 74 του ν. 998/79 σε συνδυασμό με το ν. 3147/03 και το ν. 3208/03. Έτσι, ισχύει ότι δημόσια χορτολιβαδικά εδάφη, τα οποία δεν περιλαμβάνονται εντός δασών ή δασικών εκτάσεων, ώστε να αποτελούν ενιαίο σύνολο μαζί με τη δασική βλάστηση, ούτε κηρύσσονται δασωτέα κατά τα οριζόμενα του άρθρου 38, παρ. 1 έως 3, αφού χαρτογραφηθούν περιέρχονται εντός πενταετίας από την έναρξη ισχύος του νόμου στη διαχείριση της Γενικής Διεύθυνσης Γεωργικής Ανάπτυξης. Από εκεί, διατίθενται προς αγροτική εκμετάλλευση κατά τις κείμενες διατάξεις.

Για να γίνει αυτό, πρέπει να βεβαιωθεί η μη ύπαρξη άλλων κατάλληλων εδαφών για γεωργική και κτηνοτροφική εκμετάλλευση καθώς και η μεγάλη κοινωνική αναγκαιότητα για την πράξη αυτή.

Άλλες παραχωρήσεις

Εκτός από τις παραπάνω, υπάρχουν και άλλου είδους παραχωρήσεις, που στηρίζονται κυρίως στο νόμο 1734/87, άρθρο 13 και συνδυάζονται με τους ν. 2945/01 (άρθρ. 40), ν. 3208/03 (άρθρ. 7 και 16), ν. 3209/03 (άρθρ. 18), ν. 3498/06 (άρθρ. 52). Οι κυριότερες από αυτές είναι οι κάτωθι:

- Απαγορεύονται οι παραχωρήσεις δημοσίων δασών. Εξαιρούνται παραχωρήσεις για τη δημιουργία εγκαταστάσεων ορειβασίας και χειμερινού αθλητισμού καθώς και περιπτέρων ή ξενώνων για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων αυτών, σχολικών κτηρίων, βοτανικών κήπων και εγκαταστάσεων Περιφερειακών Συστημάτων Υγείας και Πρόνοιας και των νοσοκομείων. Στην ίδια εξαίρεση περιλαμβάνεται η διενέργεια μεταλλευτικών και λατομευτικών εργασιών, σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις του ν.998/79. Η εξαίρεση δεν ισχύει για τους πυρήνες των εθνικών δρυμών (Ζεντέλης, 2011).
- Επιτρέπεται η κατά χρήση παραχώρηση δημοσίων δασών ή δημόσιων δασικών εκτάσεων, που κρίνονται κατάλληλες για εγκατάσταση μηχανισμών με συρματόσκοινα (σχοινοσιδηρόδρομοι, καλωδιοκίνητοι εναέριοι θάλαμοι και τηλεσκή) και έχουν σκοπό τη μεταφορά προσώπων από τουριστικές επιχειρήσεις, δήμους, οικισμούς ή συγκροτήματα κατοικιών σε περιοχές ιδιαίτερου αισθητικού ενδιαφέροντος. Το ίδιο μπορεί να γίνει και για ιδιωτικά δάση, με τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών. Και για τις δύο περιπτώσεις προβλέπονται από το νόμο οι απαραίτητες διαδικασίες.
- Η παραχώρηση δημοσίων δασών και δασικών εκτάσεων είναι δυνατή, αν δεν έχουν κηρυχθεί αναδασωτές και δεν έχουν προστατευτική σημασία. Η σημασία αυτή μπορεί να σημαίνει καταλληλότητα για αγροτική εκμετάλλευση με γνώμονα το κοινό καλό, καταλληλότητα για τη δημιουργία νέων οικισμών ή επέκταση παλαιών με βάση και πάλι το κοινό συμφέρον, ύπαρξη άγονων πλέον περιοχών και εγκατάσταση νέων χρήσεων (π.χ. εργοστάσια παραγωγής ηλεκτρισμού με χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας).

- Επιτρέπεται η παραχώρηση για ορισμένο χρονικό διάστημα η κυριότητα ή χρήση δασών και δασικών εκτάσεων, όταν είναι κατάλληλες από άποψη θέσης και είναι απαραίτητες για τη δημιουργία μιας πλειάδας εγκαταστάσεων. Μερικές από αυτές είναι: εργατικές κατοικίες, κατασκηνώσεις, καταφύγια, σχολικά κτήρια, κέντρα υγείας, νεκροταφεία, τυροκομεία, μελισσοκομεία, ιχθυοτροφεία, χώροι ταφής απορριμμάτων, εγκαταστάσεις ύδρευσης ή άρδευσης, κοινωφελή ιδρύματα.
- Η παραχώρηση και η ταυτόχρονη αλλαγή χρήσης γίνεται με απόφαση νομάρχη για εκτάσεις μέχρι δέκα στρέμματα, του υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης για εκτάσεις μέχρι 50 στρέμματα και του υπουργικού συμβουλίου για μεγαλύτερες των 50 στρεμμάτων εκτάσεις. Για παραμεθόριες ή αμυντικές. Ακόμα, είναι η απαραίτητη η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η σύνταξη μέτρων και όρων για την παραχώρηση καθώς και η ανάκληση αυτής σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τα μέτρα.

Κατάτμηση δασικής ιδιοκτησίας

Για την κατάτμηση δασών ή δασικών εκτάσεων υπάρχει το άρθρο 60, ν.δ. 86/69 σε συνδυασμό με το άρθρο 4 του ν. 3208/03. Κατ' αυτά, απαγορεύεται η κατάτμηση της δασικής ιδιοκτησίας, είτε με διανομή μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών ή διακατόχων, είτε με πώληση ή οιαδήποτε άλλη πράξη, άνευ προηγούμενης άδειας του υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, επί ποινή απολύτου ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας (Ζεντέλης, 2011). Ακόμη, για να γίνει κατάτμηση μοναστηριακών δασών ή δασικών εκτάσεων, εκτός από την παραπάνω άδεια υπολογίζεται και η νομοθεσία για την εκποίηση μοναστηριακών δασών (άρθρο 48, ν.δ. 86/69). Να σημειωθεί ότι τεχνικά έργα εντός των δασών όπως δρόμοι και αντιπυρικές ζώνες μαζί με αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, δεν αποτελούν κατάτμηση.

Όπως είναι φυσικό, κατάτμηση δεν αποτελούν οι τέσσερις παρακάτω περιπτώσεις:

- Πώληση ολόκληρου δασοτεμαχίου τμηματικά, στο ίδιο πρόσωπο
- Απόκτηση κυριότητας τμήματος ενός δάσους ή δασικής έκτασης, με βάση τις προϋποθέσεις έκτακτης χρησιμότητας σε ιδιωτικό δάσος (σε δημόσιο δάσος δεν υπάρχει χρησιμότητα μετά τις 11/09/1915)

- Απαλλοτρίωση δασικής ιδιοκτησίας
- Πώληση ιδανικού μεριδίου πευκοδάσους

Ποινικές κυρώσεις για παραβάσεις εντός του δασικού χώρου

Οι ποινικές κυρώσεις στο δασικό χώρο προβλέπονται από τα άρθρα 68 έως 71, ν. 998/79. σε συνδυασμό με τους ν. 1892/09, 2637/98 και 3208/03. Έτσι, με ποινή φυλάκισης μέχρι ένα έτος τιμωρούνται όσοι εμποδίζουν φωτογράφιση ή χαρτογράφιση δασών και δασικών εκτάσεων, καταστρέφουν ή παρακωλύουν την εκτέλεση προστατευτικών έργων, καταστρέφουν ή μετακινούν πινακίδες. Ποινές σε πληθώρα περιπτώσεων προβλέπονται για παραβάσεις που αφορούν την αντιμετώπιση πυρκαγιάς. Συγκεκριμένα, οι παραβάτες των διατάξεων του άρθρου 23 του παρόντος νόμου τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης από δύο μήνες μέχρι δύο χρόνια. Εάν οι παραβάσεις έγιναν σε περιοχή που χαρακτηρίζεται επικίνδυνη σύμφωνα με το άρθρο 25 τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών. Εάν οι παραβάσεις τούτες έχουν ως επακόλουθο πυρκαγιά, επιβάλλεται φυλάκιση τουλάχιστον δύο ετών. Ακόμη, υπάρχει τιμωρία φυλάκισης μέχρι ενός έτους για αμέλεια εποπτείας ανηλίκου ή προσώπου ακαταλόγιστου ή ελαττωμένης προς καταλογισμό ικανότητας, εάν εξαιτίας αυτού προκληθεί πυρκαγιά σε δάσος ή δασική έκταση. Την ίδια ποινή έχουν και οι εργαζόμενοι σε έργα εντός του δασικού χώρου, που η απουσία λήψης των απαραίτητων μέτρων είχε ως αποτέλεσμα πυρκαγιά. Επιπροσθέτως, σε περιπτώσεις παράβασης και αμέλειας συγκεκριμένων υποχρεώσεων (άρθρο 24), τιμωρούνται με κράτηση ή πρόστιμο ο διευθυντής συντήρησης του σιδηροδρομικού δικτύου, οι διευθυντές σιδηροδρομικών σταθμών, υπεραστικών λεωφορείων ή διοδίων εθνικής οδού. Επιπλέον, οι εγγεγραμμένοι στους κατ' άρθρο 29, παράγραφος 2 καταλόγους, οι οποίοι αρνούνται να υπακούσουν στις διαταγές της δασικής αρχής ενώ έχει ξεσπάσει πυρκαγιά, τιμωρούνται με φυλάκιση ενός έτους. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι δήμαρχοι που δεν συντάσσουν τους απαραίτητους και προβλεπόμενους καταλόγους που προαναφέρθηκαν. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 34, παράγραφος 1, οι φύλακες των δασών που απομακρύνονται αδικαιολόγητα από περιοχή που μαιίνεται πυρκαγιά, τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρι έξι μήνες.

Άλλη μια κατηγορία παραβάσεων είναι σχετική με τις αναδασώσεις. Έτσι, όποιος εκχερσώνει, υλοτομεί αποψιλωτικά ή καλλιεργεί έκταση που έχει κηρυχθεί αναδασωτέα, τιμωρείται με φυλάκιση και χρηματικό πρόστιμο, το οποίο αυξάνεται σημαντικά όσο μεγαλύτερη είναι η έκταση αυτή. Ακόμη, όσοι καταστρέφουν φυτώρια ή εργαλεία που προορίζονται για αναδασώσεις ή παρεμποδίζουν με οποιονδήποτε τρόπο τη διαδικασία της αναδάσωσης, κινδυνεύουν με φυλάκιση μέχρι ενός έτους. Επιπρόσθετα, παράληψη έκδοσης από το αρμόδιο όργανο απόφασης για αναδάσωση καμένης δασικής περιοχής εντός ορισμένης προθεσμίας, επιφέρει σε αυτό τιμωρία σύμφωνα με το άρθρο 259 του ποινικού κώδικα.

Σχετικά με ανεπίτρεπτες μεταβολές χρήσης, όλοι όσοι επιχειρούν κατά παράβαση του νόμου ανέγερση κτίσματος ή κατασκευάσματος μέσα σε δάσος ή δασική έκταση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον ενός έτους και χρηματικό πρόστιμο. Εκτός αυτών, επιβάλλεται υποχρεωτική δήμευση των υλικών που χρησιμοποιήθηκαν για την παράνομη κατασκευή και δίνεται εντολή κατεδάφισής της. Άλλη μια περίπτωση, είναι η παράνομη εκχέρσωση δάσους ή δασικής έκτασης ή καλλιέργεια παράνομα εκχερσωμένης έκτασης. Οι προβαίνοντες σε αυτές τις πράξεις τιμωρούνται με ποινές που ορίζονται από την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου. Επιπλέον, όσοι εκτελούν έργα εντός δάσους (π.χ. διάνοιξη δρόμων) και δεν συμμορφώνονται με τις υποδείξεις τις δασικής υπηρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 48, παράγραφος 1, τιμωρούνται κατά το άρθρο 458 του ποινικού κώδικα.

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΥΠΕΥΘΥΝΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΔΑΣΗ

Γενικά

Τα δάση, είναι ένας ζωντανός οργανισμός εντός του οποίου συντελούνται πάρα πολλές δραστηριότητες, που συχνά έχουν μικρή σχέση μεταξύ τους. Έτσι, στα δάση και τις δασικές εκτάσεις μας ενδιαφέρει η προστασία τους, η ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων, η βιωσιμότητά τους, η συμμετοχή τους στην παραγωγική διαδικασία, η ανάδειξη πολιτιστικών στοιχείων και μνημείων της φύσης, η διατήρηση σπάνιας χλωρίδας και πανίδας. Αυτό σημαίνει ότι θα ήταν δύσκολο να υπαχθούν σε ένα μόνο υπουργείο, που να είναι αρμόδιο για όλα τα παραπάνω. Βεβαίως τη μερίδα του λέοντος στη διαχείριση των δασών έχουν τα υπουργεία

Περιβάλλοντος και Αγροτικής Ανάπτυξης και ανάλογα με το σκοπό συμμετέχουν και άλλα υπουργεία. Ασφαλώς, εκεί χαράσσονται οι γενικές κατευθύνσεις και οι πολιτικές. Την εκτέλεσή τους και τη φροντίδα τους έχουν μια σειρά υπηρεσιών, που παρουσιάζονται παρακάτω.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 998/79, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 3208/03, η προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων καθώς και η λήψη ειδικών μέτρων για αυτά ανήκει στην αρμοδιότητα της Δασικής Υπηρεσίας. Ακόμα, για τα εντός πόλεων ή οικιστικών περιοχών πάρκα, άλση και δεντροστοιχίες υπεύθυνος είναι ο οικείος Ο.Τ.Α. Για τα δάση, τις δασικές εκτάσεις, τα πάρκα ή άλση που βρίσκονται εντός αρχαιολογικού χώρου, αρμόδιες είναι οι υπηρεσίες του υπουργείου Πολιτισμού.

Διευθύνσεις δασών

Σύμφωνα με την αποκεντρωμένη διοίκηση και το νόμο “Καλλικράτη”, η Διεύθυνση Δασών ανά νομό της αποκεντρωμένης διοίκησης είναι αρμόδια ιδίως για τη δασική ανάπτυξη και την προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων, την εκτέλεση δασοτεχνικών έργων, τις δασικές χαρτογραφήσεις και ιδιοκτησιακά θέματα του νομού. Επιπλέον, βρίσκεται σε συνεχή συνεργασία με το καθ’ ύλη αρμόδιο υπουργείο για την καλύτερη αντιμετώπιση των προβλημάτων και των υποθέσεων αρμοδιότητάς της και να ακολουθεί τις οδηγίες του. Ο προϊστάμενος της Διεύθυνσης Δασών ασκεί επιπλέον καθήκοντα συντονιστικού χαρακτήρα για την εύρυθμη λειτουργία των Δασαρχείων της περιοχής δικαιοδοσίας του. Παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα Δασαρχεία για κάθε θέμα που ανακύπτει κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους, συντονίζει τη λειτουργία τους και οφείλει να υποβάλει Έκθεση, ανά τρίμηνο, στον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων σχετικά με τη λειτουργία κάθε Δασαρχείου ξεχωριστά.

Η Διεύθυνση Δασών ανά νομό της αποκεντρωμένης διοίκησης, συμπεριλαμβανομένου και του νομού της έδρας, έχει έδρα την πρωτεύουσα του οικείου νομού και οι οργανικές μονάδες από τις οποίες αποτελείται έχουν επίσης έδρα την πρωτεύουσα του οικείου νομού. Επιπροσθέτως, αποτελείται κατά κύριο λόγο από τέσσερα τμήματα: Σχεδιασμού και δασικής ανάπτυξης, Προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων, Δασικό, Δασικών χαρτογραφήσεων. Τα τμήματα αυτά δεν υπάρχουν όλα σε κάθε νόμο και δεν έχουν ακριβώς την ίδια μορφή, λόγω του ότι προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες ανάγκες κάθε περιοχής. Στη συνέχεια

παρουσιάζονται οι βασικές αρμοδιότητες κάθε τμήματος, σύμφωνα με τη Διαδικτυακή Πύλη των Διευθύνσεων Δασών και των υδατικών πόρων (<http://www.dasi-ydata.gr>) Τμήμα Σχεδιασμού Δασικής Ανάπτυξης

Οι αρμοδιότητες του τμήματος είναι:

Η κατάρτιση ετήσιων και πολυετών προγραμμάτων γενικότερου ενδιαφέροντος, καθώς και η μελέτη θεμάτων δασικής ανάπτυξης.

Ο συντονισμός και η εποπτεία της σύνταξης των πάσης φύσεως προγραμμάτων νομαρχιακού επιπέδου.

Ο συντονισμός, η παρακολούθηση και η εποπτεία εκτέλεσης των προγραμμάτων νομαρχιακού επιπέδου, καθώς και η συγκέντρωση, επεξεργασία και πινακοποίηση και τήρηση των απολογιστικών στοιχείων.

Η κατάρτιση μελετών δασοτεχνικών έργων διανομαρχιακού επιπέδου.

Ο συντονισμός και η εποπτεία της σύνταξης των πάσης φύσεως μελετών νομαρχιακού επιπέδου, η θεώρηση και η μέριμνα για την έγκριση αυτών.

Ο συντονισμός, η παρακολούθηση και η εποπτεία εφαρμογής των μελετών για τα πάσης φύσεως δασοτεχνικά έργα νομαρχιακού επιπέδου.

Ο σχεδιασμός των αναδασώσεων και της αντιχειμαρρικής προστασίας και η μέριμνα για την κατάρτιση πολυετών προγραμμάτων περιφερειακού επιπέδου.

Θέματα σχετικά με τις κτηματογραφήσεις και τις χαρτογραφήσεις δασών και δασικών εκτάσεων.

Τμήμα Προστασίας Δασών και Δασικών Εκτάσεων

Οι αρμοδιότητες του τμήματος είναι:

Η εισήγηση για τη σύσταση ή κατάργηση σταθμών δασοπροστασίας κατά τα διάταξη του άρθρου 37 παρ. 7 του ν. 1845/1989.

Η μέριμνα για τη σύνταξη, εκτύπωση και διανομή εκλαϊκευμένων φυλλαδίων ή άλλων εντύπων που αποσκοπούν στην προστασία και ανάπτυξη των δασών. Η συγκέντρωση, επεξεργασία και αξιοποίηση στατιστικών στοιχείων που αφορούν τις δασικές πυρκαγιές.

Η εκπόνηση προγραμμάτων αντιπυρικής προστασίας των δασικών εκτάσεων, ο σχεδιασμός και η μελέτη μεθόδων και μέσων για την πρόληψη και καταστολή των δασικών ανομημάτων, η παροχή σχετικών οδηγιών στις νομαρχιακού επιπέδου δασικές υπηρεσίες για την πιστή εφαρμογή των μέτρων δασοπροστασίας και η μέριμνα για την οργάνωση της Δασοφυλακής και την εκπαίδευση του προσωπικού δασοπροστασίας.

Η μέριμνα για το σχεδιασμό του αντιπυρικού αγώνα και την οργάνωση της αρωγής και συνεργασίας των εμπλεκόμενων κρατικών και άλλων φορέων και των Ο.Τ.Α. στο έργο της καταστολής των δασικών πυρκαγιών.

Η επιχείρηση αξιοποίησης των εναέριων μέσων δασοπυρόσβεσης που τυχόν διατίθενται στην Περιφέρεια σε συνεργασία με τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και τους άλλους εμπλεκόμενους φορείς.

Ο συντονισμός και αξιοποίηση των επίγειων μέσων των μονάδων της Περιφέρειας.

Η συγκρότηση, στελέχωση και εφοδιασμός με τα αναγκαία μέσα και εφόδια και λειτουργία του περιφερειακού Σ.Κ.Δ. σε συνεργασία με το Κεντρικό Συντονιστικό Κέντρο Δασοπυρκαγιών (Κ.Σ.Κ.Δ.).

Ο έλεγχος κάθε φύσεως τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού της Περιφέρειας, η συντήρηση και επισκευή του σε συνεργασία με το Κ.Σ.Κ.Δ.

Η συνεργασία με το Κ.Σ.Κ.Δ. για την επιχειρησιακή αξιοποίηση των εναέριων μέσων και τη συνδρομή αυτών σε επιχειρήσεις εκτός Περιφέρειας.

Τμήμα Δασικό

Οι αρμοδιότητες του τμήματος είναι:

Η μελέτη των προβλημάτων και ο συντονισμός του έργου της εκμετάλλευσης των δημόσιων δασών.

Ο συντονισμός της διάθεσης και εμπορίας των παραγόμενων δασικών προϊόντων.

Η δασοπολιτική επιτήρηση επί των μη δημόσιων δασοπονιών.

Η παρακολούθηση της εφαρμογής των μελετών διαχείρισης και η παροχή οδηγιών για την αποδοτικότερη οργάνωση της παραγωγής.

Η μελέτη των προβλημάτων ανάπτυξης της ιδιωτικής Δασοπονίας.

Η μέριμνα κατανομής του μηχανικού εξοπλισμού στις νομαρχιακές υπηρεσίες και η παρακολούθηση της αξιοποίησης αυτού.

Η παροχή οδηγιών για την προστασία, ανάπτυξη και επαύξηση του θηραματικού πλούτου και της άγριας πανίδας γενικότερα.

Η μελέτη των προβλημάτων ανάπτυξης των δασικών βοσκοτόπων.

Θέματα που αφορούν στην κατά τις κείμενες διατάξεις αλλαγή της χρήσης δασών και δασικών εκτάσεων.

Η μέριμνα διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος και η μελέτη των συναφών θεμάτων.

Η μέριμνα για τη λειτουργία της Γραμματείας των Συμβουλίων και Επιτροπών σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, καθώς και η τήρηση των πρακτικών και των αποφάσεων.

Ο έλεγχος και η έγκριση όλων των παραστατικών διαχείρισης των δασών

από τις νομαρχιακού επιπέδου υπηρεσίες κατά τις ισχύουσες για τη διαχείριση και εκμετάλλευση των δασών διατάξεις, καθώς και ο έλεγχος των δασικών βιβλίων.

Η συγκέντρωση, η επεξεργασία και η ταξινόμηση στατιστικών πληροφοριών σχετικών με την εκμετάλλευση δασών και την παραγωγή προϊόντων.

Η χορήγηση αντιγράφων των αποφάσεων και των πρακτικών των συνεδριάσεων των συμβουλίων και επιτροπών.

Τμήμα Δασικών Χαρτογραφήσεων

Σύμφωνα με το νόμο 2664 του 1998 άρθρο 28 παρ. 10, καθώς και το άρθρο 2 του Π.Δ. 187/2000 το οποίο κάνει αναφορά σε αυτόν, στις Διευθύνσεις Δασών των Περιφερειών συνίσταται ειδικό τμήμα Δασικών Χαρτογραφήσεων αρμόδιο για τις δασικές χαρτογραφήσεις και τα ιδιοκτησιακά θέματα που ρυθμίζονται με τον νόμο αυτό.

Ειδικότερα οι αρμοδιότητες αυτού του τμήματος είναι:

Η μελέτη των προβλημάτων κατάρτισης, τήρησης και ενημέρωσης των δασικών χαρτών, καθώς και κάθε θεματικής χαρτογραφικής εργασίας και εργασίας ταξινόμησης και χωροταξικού σχεδιασμού της περιφέρειας, που αφορά τα χερσαία φυσικά οικοσυστήματά της και η λήψη μέτρων για την αντιμετώπισή τους.

Η οργάνωση, ο συντονισμός, ο έλεγχος και η φωτογραμμετρική, χαρτογραφική και μηχανογραφική υποστήριξη των εργασιών κατάρτισης, τήρησης και ενημέρωσης των δασικών χαρτών της Περιφέρειας, τόσο από τις Νομαρχιακές δασικές υπηρεσίες όσο και από ιδιωτικά γραφεία εκπόνησης δασικών μελετών.

Η οργάνωση, ο συντονισμός και ο έλεγχος κάθε θεματικής χαρτογραφικής εργασίας και των εργασιών ταξινόμησης και χωροταξικού σχεδιασμού των χερσαίων φυσικών οικοσυστημάτων της Περιφέρειας από τις Νομαρχιακές δασικές υπηρεσίες.

Η μέριμνα εφοδιασμού των Τμημάτων Δασικών Χαρτογραφήσεων των Νομών με το κατάλληλο αεροφωτογραφικό, χαρτογραφικό και δορυφορικό υλικό, που είναι απαραίτητο για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών
Η εποπτεία και η παρακολούθηση της λειτουργίας των Τμημάτων Δασικών Χαρτογραφήσεων των Νομών και η παροχή οδηγιών για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών.

Η πρόταση συγκρότησης επιτροπών εξέτασης των αντιρρήσεων κατά των προσωρινών δασικών χαρτών από το Γενικό Γραμματέα της οικείας

Περιφέρειας.

Η πρόταση κύρωσης και κήρυξης ως οριστικών των προσωρινών δασικών χαρτών από το Γενικό Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας.

Η κατάρτιση, τήρηση και ενημέρωση τράπεζας πληροφοριών δασικής γης με τα δεδομένα των δασικών χαρτών της Περιφέρειας, των κτηματολογικών στοιχείων που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εκτάσεων που περιέχονται σε αυτούς και κάθε θεματικής χαρτογραφικής εργασίας και εργασίας ταξινόμησης και χωροταξικού σχεδιασμού που αφορά τα χερσαία φυσικά οικοσυστήματα της Περιφέρειας.

Ο χειρισμός κάθε θέματος συναφούς με την εκτέλεση εργασιών κατάρτισης, τήρησης και ενημέρωσης των δασικών χαρτών και των εργασιών θεματικής χαρτογράφησης, ταξινόμησης και χωροταξικού σχεδιασμού των χερσαίων φυσικών οικοσυστημάτων της Περιφέρειας

Δασαρχεία

Τα Δασαρχεία έχουν πολλές αρμοδιότητες που συμπληρώνουν αυτές των Διευθύνσεων Δασών. Άλλωστε είναι και οι δύο βασικές υπηρεσίες που φροντίζουν για τα δάση. Ακόμα, η οργανωτική διάρθρωση των Δασαρχείων δεν είναι όμοια για όλα τα Δασαρχεία αλλά, αντίθετα, παρατηρούνται μικρές διαφοροποιήσεις όσον αφορά τα τμήματα και τις αρμοδιότητες που κατανέμονται σε αυτά.

Σύμφωνα με την αποκεντρωμένη διοίκηση, οι αρμοδιότητες των Δασαρχείων κατά τμήμα και γραφείο είναι οι παρακάτω:

Τμήμα Προστασίας Διοίκησης, Διαχείρισης Δασών και Δημοσίου κατηγορού

- Η διοίκηση, η εκμετάλλευση και η διαχείριση των δημοσίων δασών και
- δασικών εκτάσεων
- Η δασοπολιτική επιτήρηση επί των ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων,
- η επαλήθευση των διαχειριστικών μελετών ως και η εφαρμογή και
- 73
- παρακολούθηση των εκάστοτε κρατικών προγραμμάτων ανάπτυξης της
- ιδιωτικής δασοπονίας
- Η εκτέλεση υλοτομικών εν γένει εργασιών, η διάθεση των δασικών
- προϊόντων, θέματα οργανώσεως και εποπτείας της δασικής εργασίας, των
- δασικών συνεταιρισμών, δασικής φορολογίας και δασικών βιομηχανιών
- Θέματα δασικής εκπαίδευσης, ενημέρωσης και δασικών εφαρμογών

- Η τήρηση και ενημέρωση των δασικών βιβλίων
- Η έκδοση και εφαρμογή των δασικών εν γένει ρυθμιστικών διατάξεων
- Ο χειρισμός θεμάτων που ανάγονται στην δίωξη των παραβατών των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας γενικά και η μέριμνα της εκδίκασης αυτών.
- Τμήμα Δασοτεχνικών Έργων
- Η εκτέλεση και συντήρηση πάσης φύσεως δασικών τεχνικών έργων και εργασιών
- Η σύνταξη του απολογισμού των εκτελουμένων πάσης φύσεως έργων και εργασιών και υποβολή τούτου αρμοδίως και η μέριμνα για την προμήθεια του αναγκαίου εξοπλισμού και υλικού
- Η παρακολούθηση και εκτέλεση των προγραμμάτων έργων και μελετών ανάπτυξης της ιδιωτικής δασοπονίας
- Ο χειρισμός παντός θέματος συναφούς προς εκτέλεση των δασοτεχνικών έργων
- Η μέριμνα για τη λειτουργία, φύλαξη, συντήρηση και επισκευή του πάσης φύσεως μηχανικού εξοπλισμού και υλικού
- Τμήμα Προστασίας Δασών
- Η προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων, της πανίδας και χλωρίδας, του δασικού περιβάλλοντος, των δασοτεχνικών έργων καθώς και παντός περιουσιακού στοιχείου
- Η εκπόνηση και εκτέλεση προληπτικού σχεδίου αντιπυρικής προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων
- Η έκδοση πρωτοκόλλων διοικητικής αποβολής για κατάληψη δημοσίων δασικών εκτάσεων
- Η μέριμνα κήρυξης εκτάσεων ως αναδασωτέων
- Η μέριμνα για την έκδοση απόφασης κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων σε δασικές εκτάσεις, κλίση προς ακρόαση του παραβάτη
- Ο χειρισμός εν γένει θεμάτων δασικής ιδιοκτησίας, κτηματογραφήσεως, δασολογίου, αποτερματισμού, αλλαγής χρήσεως και μισθώσεων δασικών εκτάσεων.
- Ο χαρακτηρισμός δασών και δασικών εκτάσεων, σύμφωνα με το άρθρο Ν. 998/78
- Έκδοση δασικών απογραφικών διατάξεων
- Γραφείο Ανάπτυξης Θήρας, Ιχθυοπονίας και Δασικής Αναψυχής
- Έκδοση αδειών, έλεγχος δικαιολογητικών θήρας

- Έκδοση ρυθμιστικών διατάξεων θήρας
- Έλεγχος Κυνηγητικών Συλλόγων κ.λ.π.
- Ίδρυση και κατάργηση καταφυγίων θηραμάτων
- Γραφείο Διοικητικό – Λογιστικό
- Η γραμματειακή εξυπηρέτηση, η τήρηση του αρχείου και των φακέλων του προσωπικού και η αντιμετώπιση παντός θέματος διοικητικής φύσης
- Η διαχείριση χρημάτων και υλικού, η σύνταξη των δικαιολογητικών των δαπανών, η διενέργεια δημοπρασιών, προμηθειών και πληρωμών και η εν γένει διαχειριστική και λογιστική εξυπηρέτηση της Δ/νσεως και των υπ' αυτήν μονάδων.

Δασονομεία

Στις αρμοδιότητες των Δασονομείων υπάγονται μια σειρά από θέματα, εκ των οποίων τα σπουδαιότερα είναι:

Η συμμετοχή στη διοίκηση, διαχείριση, εκμετάλλευση και προστασία των δημοσίων δασών και δασικών εκτάσεων της περιοχής δικαιοδοσίας της, υπό την καθοδήγηση της Διεύθυνσης Δασών ή Δασαρχείου κατά περίπτωση καθώς και η δασοπολιτική επιτήρηση επί της διοίκησης και της διαχείρισης των ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων, όπως ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία και από τις δασοπονικές μελέτες.

Η επίβλεψη εκτέλεσης των ανατιθεμένων σ' αυτά έργων και εργασιών στην περιοχή δικαιοδοσίας της από τις Διευθύνσεις Δασών ή Δασαρχείων κατά περίπτωση όπως προβλέπονται από τις πάσης φύσης δασικές μελέτες.

Η βεβαίωση των παραβάσεων της δασικής νομοθεσίας και υποβολή πρωτοκόλλων μηνύσεων κατά των παραβατών.

Η εγκατάσταση των παραχωρησιούχων δημοσίων δασικών εκτάσεων και ο έλεγχος εφαρμογής των όρων των παραχωρητηρίων.

Η παρακολούθηση και ο έλεγχος των υλοτομιών, η διενέργεια μερικών εξελέγξεων μέχρι ποσού 100 κ.μ. ξυλείας ή ανάλογου ποσού λοιπών δασικών προϊόντων, η έκδοση αδειών υλοτομίας για αυτά καθώς και η υποβολή αρμοδίως των οικείων πρωτοκόλλων.

Η έκδοση και η θεώρηση αδειών θήρας, η έκδοση δελτίων κατοχής κυνηγητικών όπλων, η σφράγιση και η αποσφράγιση αυτών, καθώς και η αποσφράγιση αυτών για επισκευή.

Δασοφυλακεία

Τα Δασοφυλακεία είναι η τέταρτη και τελευταία υπηρεσία της αποκεντρωμένης

διοίκησης που ασχολείται και μεριμνά για τα δάση. Οι αρμοδιότητές τους είναι οι εξής:

Η προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων, των πάσης φύσης περιουσιακών στοιχείων των δασικών υπηρεσιών και ο έλεγχος των ενεργούμενων πάσης φύσης υλοτομιών.

Η βεβαίωση των παραβάσεων της δασικής νομοθεσίας και η υποβολή πρωτοκόλλων μηνύσεων κατά των παραβατών.

Η κατάσχεση αδέσποτων και παρανόμως απολαμβανομένων και μεταφερομένων δασικών εν γένει προϊόντων, θηραμάτων, αλιευμάτων και των χρησιμοποιούμενων οργάνων, μέσων, ζώων και λοιπών πειστηρίων.

Η εκποίηση των κατασχόμενων θηραμάτων και αλιευμάτων.

Η παρακολούθηση των εκτελούμενων πάσης φύσης δασικών έργων και εργασιών.

Συμβούλια και επιτροπές για το δασικό χώρο

Για την πιο εύρυθμη διαχείριση, εκμετάλλευση, προστασία και ανάπτυξη των δασών και των δασικών εκτάσεων, έχουν θεσμοθετηθεί κάποια συμβούλια και επιτροπές. Η νομοθεσία τα που αφορά είναι τα άρθρα 7 έως 10, ν. 998/79 σε συνδυασμό με το άρθρο 9, ν. 1341/83, με τις τροποποιήσεις του ν. 3208/03 και με τις τροποποιήσεις του άρθρου 25, ν. 3889/10

Συμβούλιο δασικής πολιτικής του Υπουργείου Γεωργίας

Το συμβούλιο αυτό λειτουργεί ως συμβουλευτικό και γνωμοδοτικό όργανο σε θέματα που αφορούν την προστασία και ανάπτυξη των δασών και των δασικών εκτάσεων, καθώς επίσης και τη γενικότερη άσκηση δασικής πολιτικής στην Ελλάδα.

Συμβούλιο ιδιοκτησίας δασών (Σ.Ι.Δ.)

Για τη διοικητική αναγνώριση εκ μέρους του δημοσίου της κυριότητας ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων ιδιωτών ή νομικών προσώπων δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου επί δασών ή δασικών εκτάσεων, συνιστώνται τέσσερα Συμβούλια Ιδιοκτησίας Δασών, έχοντας αντιστοίχως ως έδρα την Αθήνα, τον Πειραιά, τη Θεσσαλονίκη και την Πάτρα (Ζεντέλης, 2011) .

Τεχνικό Συμβούλιο Δασών

Το συμβούλιο αυτό, λειτουργεί ως γνωμοδοτικό όργανο σε θέματα διαχείρισης των δασών και εκτέλεσης των δασικών έργων και επιπλέον ασχολείται με ζητήματα που σχετίζονται με τη θηρευτική οικονομία.

Περιφερειακά συμβούλια και επιτροπές Σε κάθε νομό της χώρας λειτουργεί ένα νομαρχιακό συμβούλιο δασών (Ν.Σ.Δ.),ως γνωμοδοτικό όργανο για θέματα που ορίζει η δασική νομοθεσία και άλλα που θέτει ο οικείος νομάρχης. Ακόμα, στους νομούς της Ελλάδας υπάρχει επιτροπή επίλυσης δασικών αμφισβητήσεων, για το χαρακτηρισμό ή μη μιας ορισμένης περιοχής ως δασικής. Τέλος, λειτουργεί και επιτροπή αντιμετώπισης δασοπυρκαγιών, που φροντίζει για την πρόληψη πυρκαγιών, την επιθεώρηση επικίνδυνων περιοχών και το συντονισμό των αρμόδιων υπηρεσιών.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΑΣΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Γενικά

Η αύξηση της δασικής παραγωγής και ιδιαίτερα της παραγωγής βιομηχανικού ξύλου αποτελεί έναν από τους βασικότερους στόχους των προγραμμάτων δασικής ανάπτυξης της χώρας. Υπολογίζεται ότι η εγχώρια παραγωγή καλύπτει το 30-35 % των αναγκών μας σε βιομηχανικό ξύλο, αν υπολογίσουμε και τα καυσόξυλα. Έτσι, πραγματοποιούνται μεγάλες εισαγωγές ξύλου και προϊόντων ξύλου, οι οποίες επιβαρύνουν σημαντικά το ισοζύγιο εξωτερικών συναλλαγών της χώρας. Η ορθολογική διαχείριση των δασών αποτελεί θεμελιώδη δασοπονική αξίωση και εκφράζει την γενικότερη οργάνωση της δασοπονίας, με βάση την αειφορία, ώστε να εκπληρώνονται οι δασοπονικοί σκοποί. (<http://www.dasi-ydata.gr>)

Η εκμετάλλευση των υπό διαχείριση δασών της χώρας προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.Δ. 86/69 και του από 19-11-1928 Π.Δ. Κατ' αυτά, τα δημόσια δάση εκμεταλλεύονται:

Με αυτεπιστασία από τις κατά τόπους Δασικές Υπηρεσίες, σύμφωνα με το άρθρο 137 του Ν.Δ. 86/69. Με τον τρόπο αυτό, το Δημόσιο αναθέτει σε δασικούς συνεταιρισμούς κατ' αποκοπή την παραγωγή των δασικών προϊόντων και εν συνεχεία διαθέτει τα προϊόντα.

Με παραχώρηση της εκμετάλλευσης στους Δασικούς Συνεταιρισμούς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2169/93 και του Π.Δ. 126/86. Με τον τρόπο αυτό

οι Δασικοί Συνεταιρισμοί παράγουν και διαθέτουν τα προϊόντα μόνοι τους, καταβάλλοντας ποσοστά επί των τιμών πώλησης των δασικών προϊόντων υπέρ του Κ.Τ.Γ.Κ & Δασών και Ο.Τ.Α.

Με μίσθωση του λήμματος απ' ευθείας στους Δασικούς Συνεταιρισμούς, σύμφωνα με το άρθρο 134 του Ν.Δ. 86/69 ή κατόπιν δημοπρασίας σε ενδιαφερόμενους μισθωτές (άρθ. 120 Ν.Δ. 86/69, άρθ. 83-124 του Π.Δ. 19-11-28). Κατ' αυτόν τον τρόπο ο μισθωτής υλοτόμος παράγει και διαθέτει τα προϊόντα μόνος του, καταβάλλοντας υπέρ του Κ.Τ.Γ.Κ & Δασών το μίσθωμα που συμφωνήθηκε ή επιτεύχθηκε στη δημοπρασία.

Δυναμικό δασικής παραγωγής

Σύμφωνα με τα στοιχεία της πρόσφατης εθνικής απογραφής δασών, που δημοσιεύθηκαν από τη Γενική Διεύθυνση Δασών, το σύνολο των δασών που έχουν δέντρα ύψους τουλάχιστον 1,2 μέτρων και πυκνότητας τέτοιας ώστε να παράγουν ένα τουλάχιστον κυβικό μέτρο ξύλου κατά έτος και εκτάριο, ανέρχονται σε 21.029.220 στρέμματα (οι γυμνές εκτάσεις εντός των δασών είναι περίπου 12.562.860 στρ.). Οι εκτάσεις αυτές, μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

Εκτάσεις με δέντρα στηθιαίας διαμέτρου μεγαλύτερης των 30 εκατοστών: 7.369.780 στρ.

Εκτάσεις με δέντρα στηθιαίας διαμέτρου 10-30 εκατοστών: 6.167.850 στρ.

Εκτάσεις με δέντρα στηθιαίας διαμέτρου 5-10 εκατοστών: 1.307.240 στρ.

Εκτάσεις με δέντρα στηθιαίας διαμέτρου 0-5 εκατοστών: 6.184.350 στρ.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα αληθινά παραγωγικά δάση της Ελλάδας δεν ξεπερνούν τα 10 εκατομμύρια στρέμματα. Ακόμα, άλλα 3,5 με 4 εκατομμύρια στρέμματα μπορούν να θεωρηθούν απλώς παραγωγικά και τα υπόλοιπα μπορούν να θεωρηθούν πλατύφυλλα θαμνοειδή. Προκύπτει επίσης ότι εντός των δασικών συμπλεγμάτων υπάρχουν αρκετές γυμνές εκτάσεις, μέρος των οποίων θα πρέπει να αναδασωθούν για να αυξηθεί η επιφάνεια των παραγωγικών μας δασών.

Συγκομιδή δασικών προϊόντων

Οι μεγάλες δασικές εκτάσεις της χώρας μας φύονται κυρίως σε απομακρυσμένες, δύσβατες και με μεγάλη κλίση ορεινές περιοχές. Για να είναι δυνατή η προσπέλασή τους, ούτως ώστε να έχουμε μια ορθολογική διαχείριση των δασικών προϊόντων, έγιναν αρκετές προσπάθειες (π.χ. διάνοιξη δασοδρόμων) τα τελευταία πενήντα χρόνια. Ακόμα και τώρα που χρησιμοποιούνται σε μεγάλο

βαθμό τεχνολογικές εφαρμογές, η συγκομιδή της ξυλείας γίνεται κάτω από αντίξοες συνθήκες. Εκτός από την φόρτωση του ξύλου, που γίνεται πλέον από γεραμούς στα περισσότερα δάση και συνδυάζει τη μεγάλη απόδοση με τον εργονομικό εξανθρωπισμό της εργασίας, όλες οι άλλες εργασίες συγκομιδής παρουσιάζουν μικρό βαθμό μηχανοποίησης και υψηλή καταπόνηση των δασεργατών. Σε τεχνολογικό επίπεδο, οι συνθήκες οργάνωσης και υποδομής καθώς και η έλλειψη εκπαίδευσης, έχουν σαν αποτέλεσμα το υψηλό κόστος συγκομιδής ανά μονάδα, καθώς και την αχρήστευση σημαντικού πολύτιμου ξύλου σε κατώτερες ποιότητες. Παρ' όλα αυτά, η παραγωγικότητα εργασίας έχει σημειώσει σημαντική άνοδο (0,7 κ.μ / ώρα) σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία (0,4 κ.μ / ώρα), παραμένει όμως σημαντικά χαμηλή σε σχέση με εκείνη δασοπονικά προηγμένων χωρών.

Η ταξινόμηση και διακίνηση των προϊόντων γίνεται με μεγάλη βραδύτητα μεταξύ υλοτομίας και πρώτης επεξεργασίας στο εργοστάσιο. Η έλλειψη πληροφόρησης, επικοινωνίας και συντονισμού μεταξύ Δασαρχείου και δασικής βιομηχανίας) καθώς και η παρεμβολή πολλών γραφειοκρατικών διαδικασιών στην διάθεση των προϊόντων οξύνει το πρόβλημα και οδηγεί πολύ συχνά στην υποβάθμιση των προϊόντων. Επιπροσθέτως, μεγάλο αγκάθι για την ανάπτυξη του κλάδου είναι η παντελής έλλειψη κριτηρίων ποιότητας στην παραγωγή ελληνικής ξυλείας, τόσο ως προς τις απαιτήσεις των βιομηχανιών (ISO 9001) όσο και ως προς τις απαιτήσεις των καταναλωτών (ISO 9002).

Όλοι οι παραπάνω παράγοντες επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική αποτελεσματικότητα και απόδοση της δασικής βιομηχανίας. Μια από τις βασικότερες προσπάθειες για τη βελτίωσή της μέσω της μηχανοποίησης της παραγωγής στη χώρα μας γίνεται με την εφαρμογή του ΚΑΝ ΕΟΚ 867/90 «Περί εμπορίας και μεταποίησης των δασικών προϊόντων». Ο κανονισμός αυτός εφαρμόζεται από το 1994 και μέχρι σήμερα έχουν ενταχθεί στα ετήσια προγράμματα που εφαρμόζουν οι δασικές υπηρεσίες, περί τους 10.000 δικαιούχους (συνεταιρισμοί, υλοτόμοι, βιοτεχνίες πρωτογενούς επεξεργασίας ξύλου και άλλοι). Ο κανονισμός αυτός έχει βοηθήσει σε μεγάλο βαθμό τη μηχανοποίηση και την αύξηση της πρωτογενούς παραγωγής.

Σύμφωνα με στοιχεία του υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, στη δασοπονία απασχολούνται συνολικά 26.000 περίπου άτομα, από τα οποία 4.000 είναι μόνιμο προσωπικό και 22.000 εποχιακά απασχολούμενοι εργατοτεχνίτες. Τα νούμερα αυτά είναι αισθητά χαμηλότερα σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία (περίπου 31%) και οφείλεται κυρίως το είδος της εργασίας, τις χαμηλές αμοιβές και την αύξηση στη χρήση αυτοματοποιημένων συστημάτων. Ακόμα, η

δραστηριότητα που απασχολεί το περισσότερο προσωπικό είναι η συγκομιδή προϊόντων, δηλαδή οι υλοτομικές και μετατοπιστικές εργασίες. Η εκμετάλλευση των δασών στη χώρα μας, όπως ειπώθηκε και πριν, γίνεται είτε με αυτεπιστασία από τις δασικές υπηρεσίες κατά το σύστημα τη κρατικής εκμετάλλευσης που προβλέπουν οι διατάξεις του δασικού κώδικα, είτε με παραχώρηση της εκμετάλλευσης στους δασικούς συνεταιρισμούς εργασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 1541/85 και του Π.Δ 126/86.

Κρατικά εργοστάσια ξύλου

Το υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης, έχει στην κυριότητά του δύο κρατικά εργοστάσια, της Καλαμπάκας και του Λιτόχωρου. Σκοπός τους ήταν η κρατική αξιοποίηση της δασικής ξυλείας στις γύρω περιοχές των δύο εργοστασίων. Στη συνέχεια δίνονται κάποιες βασικές πληροφορίες για τις δύο αυτές δημόσιες επιχειρήσεις. Κρατικό εργοστάσιο Καλαμπάκας

Το νομικό καθεστώς λειτουργίας του εργοστασίου βασίζεται στον Α.Ν. 1700/1939, όπως αργότερα το σχετικό άρθρο του νόμου αυτού κωδικοποιήθηκε στο άρθρο 226 του Ν.Δ. 86/69 «Περί Δασικού Κώδικα» και το 1957 ιδρύθηκε και τέθηκε σε λειτουργία μονάδα επεξεργασίας ξύλου (πριονιστήριο). Στη συνέχεια η μονάδα πέρασε από πολλά στάδια εξέλιξης, εφαρμόζοντας κατά περιόδους νέες για τα ελληνικά δεδομένα τεχνολογίες στους τομείς πίσης, τεχνικής ξήρανσης, εμποτισμού με άλατα της πριστής ξυλείας παραγωγής μορισανίδων, προκατασκευών ξύλου κ.λ.π (ιστότοπος Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων/ www.minagric.gr)

Σήμερα, το εργοστάσιο αποτελείται από πέντε τμήματα-μονάδες επεξεργασίας, τα οποία είναι: Τμήμα μηχανικής επεξεργασίας στρογγυλής ξυλείας κωνοφόρων (πριονιστήριο) δυναμικότητας 10.000μ³ το έτος, Τμήμα εμποτισμού ξυλείας (εμποτιστήριο) δυναμικότητας 50m³/ανά 8ωρο, Τμήμα ξυλοκατασκευών για την οργάνωση χώρων υπαίθριας αναψυχής, Τμήμα κατασκευής λυόμενων οικημάτων, Το πριστήριο της Καλαμπάκας επεξεργάζεται στρογγυλή ξυλεία κωνοφόρων ελάτων

και πεύκων, που προέρχονται από τα δάση της περιοχής του Δασαρχείου Καλαμπάκας και του Δασαρχείου Γρεβενών. Επιπλέον, το πριστήριο Καλαμπάκας επεξεργάζεται ετησίως περίπου 6.000 m³ ξυλείας και εργάζονται κατά μέσο όρο 37 άτομα, ενώ στα λυόμενα οικήματα περί τα 15.

Κρατικό εργοστάσιο Λιτόχωρου

Το εργοστάσιο Λιτόχωρου τέθηκε σε λειτουργία το έτος 1969 για την επεξεργασία στρογγυλής ξυλείας οξιάς. Η ετήσια δυναμικότητα του εργοστασίου

είναι 15.000 m³ το χρόνο. Η ίδρυση του εργοστασίου, απέβλεπε στην αξιοποίηση της στρογγυλής ξυλείας των δημοσίων δασικών συμπλεγμάτων και δημιουργήθηκε για να λειτουργήσει ως πρότυπο, τόσο από άποψη εγκαταστάσεων, όσο και από άποψη μεθόδων εργασίας και ποιότητας τελικών προϊόντων, για την παρακίνηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. (ιστότοπος Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων/ www.minagric.gr)

Το εργοστάσιο λειτουργεί σήμερα με τα παρακάτω τμήματα: Τμήμα μηχανικής επεξεργασίας στρογγυλής ξυλείας οξιάς και κωνοφόρων (πριονιστήριο) δυναμικότητας 15.000 m³ / έτος, Άτμιση πριστής ξυλείας οξιάς σε ειδικά κατασκευασμένους θαλάμους, Εμποτιστήριο στύλων ΟΤΕ - ΔΕΗ και άλλων προϊόντων με κρεόζωτο (πισέλαιο).

Το πριστήριο του Λιτόχωρου επεξεργάζεται στρογγυλή ξυλεία οξιάς προερχομένη από τα δάση της Πιερίας, της Λάρισας και της Ημαθίας. Ακόμα, στο πριστήριο εργάζονται κατά μέσο όρο 56 άτομα.

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΑ ΔΑΣΗ

Τεκμήριο υπέρ του δημοσίου

Όπως ισχύει σε κάθε έκταση το τεκμήριο υπέρ του δημοσίου, ακριβώς αυτό ισχύει και στο δασικό χώρο. Δηλαδή, κάθε έκταση θεωρείται δημόσια εκτός και αν κάποιος ιδιώτης προσκομίσει τα απαραίτητα έγγραφα-αποδεικτικά ότι του ανήκει. Το μαχητό τεκμήριο κυριότητας υπέρ του δημοσίου είχε καθιερωθεί ήδη με το β.δ. 17/29-11- 1836 "περί ιδιωτικών δασών".

Όπως ειπώθηκε και νωρίτερα, το βάρος της απόδειξης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα δάση και τις δασικές εκτάσεις πέφτει στο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που το διεκδικεί σύμφωνα με το άρθρο 62, ν. 998/79 σε συνδυασμό με το ν. 248/76.

Η παράγραφος 1 του άρθρου 62 του, ν. 998.79 αναφέρει: " Επί των πάσης φύσεως αμφισβητήσεων, ή διενέξεων ή δικών μεταξύ του Δημοσίου, είτε ως ενάγοντος είτε ως εναγομένου είτε ως αιτούντος είτε ως καθ' ου η αίτησις, και φυσικού ή νομικού προσώπου, το οποίο επικαλείται ή αξιώνει οιοδήποτε δικαίωμα, εμπράγματο ή μη, επί των δασών, των δασικών εκτάσεων ή των εις το άρθρον 74 του παρόντος νόμου αναφερομένων εδαφών, το ως άνω φυσικό ή νομικό πρόσωπο οφείλει να αποδείξει την ύπαρξη του δικαιώματός του. Κατ' εξαίρεση η διάταξη αυτή δεν ισχύει στις περιφέρειες των Πρωτοδικείων των Ιονίων Νήσων, της Κρήτης και των Νομών Λέσβου, Σάμου και Χίου και των Νήσων Κυθήρων, Αντικυθήρων και Κυκλάδων.

Πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής εκδοθέντα μέχρι της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος (για τα οποία το Δημόσιο θεωρεί ως ίδια δάση, δασικές εκτάσεις και χορτολιβαδικά εδάφη) των ανωτέρω περιφερειών, καταργούνται αυτοδικαίως έστω και αν κατέστησαν τελεσίδικα.”

Στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου και νόμου αναφέρεται: “Η διάταξη του πρώτου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου παύει να ισχύει κατά περιφέρειες επί διενέξεων ή δικών οι οποίες έχουν ως αντικείμενο δικαίωμα επί των εις το άρθρο 74 του παρόντος αναφερομένων χορτολιβαδικών εδαφών, μετά τη παρέλευση της υπό του άρθρου 22 του Νόμου 248/76, ως τροποποιείται διά του παρόντος τασσομένης προθεσμίας, εξαιρουμένων των περιπτώσεων κατά τις οποίες υφίστανται εκκρεμείς δίκες περί αυτού του δικαιώματος κατά την λήξη της προθεσμίας αυτής..

Ακόμα, στο νόμο 998/79, η παράγραφος 1 του άρθρου 22 του ν. 248/76

αντικαταστάθηκε με την παρακάτω: “Οι αξιούντες εμπράγματο δικαίωμα επί δασικής εκτάσεως ή τμήματος αυτής, δύνανται να επιδιώξουν την αναγνώριση των δικαιωμάτων τους εντός τριών (3) ετών από της καταχωρήσεως με έγερση τακτικής αγωγής κατά τις ισχύουσες διατάξεις.”

Συγκυριότητα δημοσίου

Τα ζητήματα που αφορούν τη συγκυριότητα του δημοσίου σε δάση και δασικές εκτάσεις περιγράφονται στο άρθρο 63 του ν. 998/79. Εκεί, εκτός των άλλων, περιγράφονται και οι προϋποθέσεις παραχώρησης από μεριάς του κράτους προς τους συγκυρίους. (Ζεντέλης,2011) Παράγραφος 1:” Υφιστάμενο ιδανικό μερίδιο του Δημοσίου επί δασών ή δασικών εκτάσεων δύναται, εφόσον είναι μικρότερο του 50%, να παραχωρείται προς τους συγκυρίους (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) με αίτησή τους, προτιμώμενων πάντοτε των συγκυρίων δασικών συνεταιρισμών ή Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως. Δεν επιτρέπεται αυτή η παραχώρηση εάν κατά το χρόνο υποβολής της αιτήσεως συντρέχει, ή εντός μηνός από της υποβολής ταύτης ανακύψει περίπτωση απαλλοτριώσεως του υπολοίπου ιδανικού μεριδίου κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 43 του παρόντος νόμου ή άλλης ειδικής διατάξεως που προβλέπει την απαλλοτρίωση και του υπολοίπου.” Παράγραφος 2:” Η παραχώρηση ενεργείται δι' αποφάσεως του οικείου Νομάρχου, αποτελούσης νόμιμο τίτλο προς μεταγραφή επί καταβολή του τμήματος του παραχωρουμένου μεριδίου. Το τίμημα ορίζεται υπό της επιτροπής του άρθρου 10 & 3 κατά τα οριζόμενα του άρθρου 6, η εξόφληση δε αυτού δύναται να προβλέπεται και σε ίσες εξαμηνιαίες άτοκες δόσεις μέχρις έξι

το πολύ. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η μεταβίβαση του μεριδίου συντελείται από της εμπροθέσμου καταβολής της τελευταίας δόσεως του τιμήματος.”

Παράγραφος 3:” Μатаιουμένης της παραχωρήσεως του ανωτέρω μεριδίου, ή εάν τούτο αποτελείται εκ των 50% και άνω του δάσους ή της δασικής εκτάσεως για την οποία πρόκειται, δεν συντρέχει δε περίπτωση απαλλοτριώσεως του υπολοίπου κατά τα αναφερόμενα στην παράγραφο 1, ενεργείται αυτούσια διανομή, αποχωριζομένου τμήματος ίσο κατ’ αξία προς το ιδανικό μερίδιο του Δημοσίου, του υπολοίπου παραμένοντος στην πλήρη κυριότητα του ή των συγκυρίων (φυσικών ή νομικών προσώπων). Αν υπάρχουν περισσότεροι συγκύριοι η μεταξύ τους συγκυριότητα επί του υπολοίπου διατηρείται προσαυαξανομένου αναλόγως του ιδανικού μεριδίου εκάστου επί τούτου. Εφ’ όσον οι συγκύριοι συναινούν η διανομή γίνεται, μετά τη σύμφωνη γνώμη της κατά το άρθρο 10 & 3 επιτροπής, με συμβολαιογραφική πράξη υπογραφομένης από τους συγκύριους και νομίμως μεταγραφόμενης, του δημοσίου εκπροσωπούμενου από τον οικείο νομάρχη ή του υπό τούτου εξουσιοδοτούμενου. Εφ’ όσον οι συγκύριοι δεν συναινούν ή δεν αποδέχονται την γνωμοδότηση της κατά το άρθρον 10 & 3 επιτροπής ως προς την θέση ή τα όρια του αποχωριζομένου τμήματος, ή δεν προσέλθουν προς υπογραφή της πράξεως διανομής εντός μηνός από της σχετικής προσκλήσεως, το Δημόσιον δικαιούται να επιδιώξει δικαστικώς την διανομή.”

Παράγραφος 4:” Η κατά την προηγουμένη παράγραφο διανομή ενεργείται υποχρεωτικά και στις περιπτώσεις που το μερίδιο του δημοσίου είναι μικρότερο του 50%, πρόκειται όμως περί δάσους ή δασικής εκτάσεως συνεχομένης μετά δημοσίου δάσους ή δασικής εκτάσεως με ανάλογο αποχωριζόμενο τμήμα και προσθήκης αυτού στο περιεχόμενο δάσος ή δασική έκταση. Εάν όμως η διανομή δεν δύναται να έχει ως αποτέλεσμα την προσθήκη του αποχωριζομένου τμήματος σε παρακείμενο δημόσιον δάσος ή δασική έκταση, το δε αποχωριζόμενο τμήμα, ή τμήματα εκ παρακειμένων ιδιοκτησιών, δεν υπερβαίνουν τα εκατό στρέμματα επιτρέπεται όπως το μερίδιο του Δημοσίου να πουληθεί κατά οριζόμενα της παραγράφου 2 ή όπως το Δημόσιο επιδιώξει δικαστικώς την πώλησή του και διανομή του εκπλειστηριάσματος.”

Παράγραφος 5:” Τα της διαδικασίας προς υποβολή αιτήσεων, έλεγχο των τίτλων και διενέργεια των παραχωρήσεων ή προς διενέργεια της εκούσιας διανομής, τα της εκδόσεως των παραχωρητηρίων, ο τρόπος εξοφλήσεως του τιμήματος, ως και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου καθορίζονται διά προεδρικού διατάγματος εκδιδόμενου μετά από πρόταση του Υπουργού Γεωργίας.”

Δικαίωμα προτίμησης

Σύμφωνα με το άρθρο 72, ν. 998/79, το δημόσιο έχει δικαίωμα προτίμησης σε θεσμοθετημένες περιπτώσεις πώλησης δασικού χώρου από ιδιώτες προς τρίτους (Ζεντέλης,2011). Πιο συγκεκριμένα, αναφέρει σε κάθε παράγραφο:

Παράγραφος 1:”Προκειμένου περί ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων πέραν των 50 στρεμμάτων, των οποίων οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να τα μεταβιβάσουν προς τρίτους μέσω πώλησεως, το Δημόσιον έχει δικαίωμα προτιμήσεως επί ίσοις όροις για την αγορά τους. Το δικαίωμα τούτο υφίσταται και ως προς ιδανικά μερίδια των ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων τα οποία πωλούνται ως τέτοια. Το δικαίωμα προτιμήσεως δεν δύναται να ασκηθεί επί ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων οι οποίες έχουν υπαχθεί σε οικιστική περιοχή ή απετέλεσαν τέτοια περιοχή ή επί ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς για την παραχώρηση των επί μέρους δασοτεμαχίων στα μέλη τους, εκτός αν συντρέχει περίπτωση ασκήσεως αυτού κατά τας διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας.”

Παράγραφος 2:” Κάθε ιδιοκτήτης δάσους ή δασικής εκτάσεως προτιθέμενος να πωλήσει αυτό ή αυτή προς οποιονδήποτε τρίτο, υποχρεούται να γνωστοποιήσει την πρόθεσή του αυτή προς τον οικείο δασάρχη με έγγραφο που περιέχει συνοπτική περιγραφή του προς πώληση δάσους ή δασικής εκτάσεως μαζί με αναφορά των τίτλων κτήσεως αυτού ή της αποφάσεως αναγνωρίσεως της ιδιοκτησίας του, των στοιχείων του υποψηφίου αγοραστή και του τιμήματος στο οποίο συμφωνήθηκε να πραγματοποιηθεί η πώληση. Ο δασάρχης διαβιβάζει αμελλητί την δήλωση προς το Νομαρχιακό Συμβούλιο Δασών, το οποίον, διαπιστώνει την ύπαρξη τίτλων ή αποφάσεων αναγνωριστικών της κυριότητας και κρίνει περί του ευλόγου του ζητούμενου τιμήματος, αποφαινεται περί της ενδεικνυομένης ασκήσεως ή μη του δικαιώματος προτιμήσεως στη συγκεκριμένη περίπτωση. Εάν οι προσκομιζόμενοι τίτλοι ή αποδεικτικά της κυριότητας στοιχεία κρίνονται μη επαρκή ή δεν αναφέρονται στο προς πώληση ακίνητο, το νομαρχιακό συμβούλιο δασών παραπέμπει το θέμα της αναγνωρίσεως της κυριότητας στο οικείο συμβούλιο ιδιοκτησίας δασών, το οποίο επιλαμβάνεται και αποφαινεται επί τούτου κατ' απόλυτη προτίμηση. Αυτή η παραπομπή γνωστοποιείται προς τον υποβάλλοντα την δήλωση ή τον αντίκλητο αυτού. Μετά την έκδοση θετικής γνωμοδοτήσεως του τελευταίου συμβουλίου και γενομένης αυτής αποδεκτής υπό του Υπουργού Γεωργίας ακολουθούνται τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο.”

Παράγραφος 3:” Εφ' όσον το Νομαρχιακό Συμβούλιο ήθελε να αποφανθεί υπέρ της αγοράς του δάσους ή της δασικής εκτάσεως στην προσφερόμενη τιμή, ο δηλών καλείται μετά από έγγραφη πρόσκληση του νομάρχη που επιδίδεται σε αυτόν ή στον οριζόμενο αντίκλητο το αργότερο εντός μηνός από της υποβολής της δηλώσεώς του όπως προσέλθει ενώπιον συμβολαιογράφου σε καθορισμένη από την πρόσκληση ημέρα και ώρα προς υπογραφή του πωλητηρίου συμβολαίου με την καταβολή του δηλωθέντος τιμήματος σε αυτόν. Η κατά τα παραπάνω οριζόμενη ημέρα υπογραφής του συμβολαίου δεν δύναται να απέχει πέραν των δέκα ημερών από της λήξεως της διαληφθείσης μηνιαίας προθεσμίας. Η ως άνω μηνιαία προθεσμία παρατείνεται κατά τρεις επιπλέον μήνες σε περίπτωση παραπομπής του θέματος της αναγνωρίσεως της ιδιοκτησίας στο Συμβούλιο Ιδιοκτησίας Δασών, σύμφωνα με τα οριζόμενα της προηγούμενης παραγράφου.”

Παράγραφος 4:” Εάν το Δημόσιο δεν ασκήσει το δικαίωμα προτιμήσεως ή παρέλθουν οι προθεσμίες του ενός ή τεσσάρων μηνών κατά τα προβλεπόμενα στις προηγούμενες παραγράφους, ο δηλών δικαιούται να προχωρήσει ελευθέρως στη σύναψη συμβάσεως του δάσους ή δασικής εκτάσεως προς τον γνωστοποιηθέντα υποψήφιο αγοραστή ή και άλλον, αντί του δηλωθέντος τιμήματος ή μεγαλύτερου. Την ευχέρεια αυτή κατέχει ο ιδιοκτήτης του δάσους ή δασικής εκτάσεως επί δύο έτη από την αρνητική απάντηση επί της κατά την παράγραφο 2 δηλώσεώς του.”

Παράγραφος 5:”Κάθε αιτία πωλήσεως μεταβίβασης της κυριότητας ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως άνευ προηγουμένης τηρήσεως των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ή η μεταβίβαση αντί του τιμήματος μικρότερου του περιλαμβανομένου κατά την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου δήλωση, υπόκεινται σε ακύρωση κηρυγμένη δι' αποφάσεως του κατά τόπον αρμοδίου πρωτοδικείου κατόπιν αγωγής του Δημοσίου εγειρόμενης εντός διετίας από της αυτή τη μεταβίβαση. Σε κάθε περίπτωση πωλήσεως δάσους ή δασικής εκτάσεως ο συντάσσων το συμβόλαιο υποχρεούται να ερευνήσει την τήρηση των διατάξεων του παρόντος άρθρου και να κάνει σχετική αναφορά στο συμβόλαιο, ως και να διαβιβάσει αντίγραφο τούτου στον οικείο δασάρχη.”

Παράγραφος 6:”Οι συμβαλλόμενοι και μη συμμορφούμενοι προς τας διατάξεις του παρόντος άρθρου, ως και του άρθρου 60 του Ν.Δ. 86/69 διώκονται ποινικώς και τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρι ενός έτους.”

Παράγραφος 7:” Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Γεωργίας καθορίζεται στις λεπτομέρειες αυτής ή για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου διαδικασία και ειδικότερα ο

τύπος της υποβλητέας από τον πωλητή δηλώσεως, ως και της προς αυτόν προσκλήσεως, τα του ελέγχου των τίτλων και σε περίπτωση μη υπάρξεως αδιαμφισβήτητων τίτλων παραπομπής του θέματος της αναγνωρίσεως της ιδιοκτησίας στο οικείο Συμβούλιο Ιδιοκτησίας Δασών, τα του τρόπου καταβολής του τιμήματος σε βάρος του προϋπολογισμού του οικείου Ταμείου Γεωργίας Κτηνοτροφίας και Δασών, ως και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.”

ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ

Περιορισμοί της δασικής ιδιοκτησίας

Για την προστασία του δασικού χώρου, υπάρχουν κάποιοι περιορισμοί, που αφορούν κυρίως την αλλαγή χρήσης. Βεβαίως, η συνταγματική αυτή προστασία δεν στοχεύει στον περιορισμό των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας ή εκμετάλλευσης, εάν αυτά δεν βλάπτουν το περιβάλλον. Οι κυριότεροι επιβαλλόμενοι νόμιμοι περιορισμοί της δασικής ιδιοκτησίας είναι οι εξής (Ζεντέλης,2011):

- Απαγόρευση κατάτμησης: Γίνεται μόνο με άδεια του υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης
- Έλεγχος και εποπτεία της διαχείρισης: Η δασική υπηρεσία είναι υπεύθυνη για τον έλεγχο, την έγκριση, την τροποποίηση και την αναθεώρηση των διαχειριστικών εκθέσεων και των δασοπονικών σχεδίων.
- Δικαίωμα προτιμήσεως του δημοσίου: Αν δάσος ή δασική έκταση που πρόκειται να πουληθεί έχει έκταση μεγαλύτερη των 50 στρεμμάτων, ο ιδιοκτήτης της έχει υποχρέωση να το γνωστοποιήσει στο δασάρχη. Δεν ισχύει το παραπάνω στην περίπτωση που το δάσος έχει ενταχθεί σε οικιστική περιοχή ή ανήκει σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και αφορά παραχώρηση τεμαχίων στα μέλη.
- Σύσταση αναγκαστικών συνεταιρισμών δασοκτημόνων και συνεταιρισμών προστασίας: Οι κύριοι και οι νομείς εξ αδιαιρέτου δάσους με έκταση μεγαλύτερη από 100 εκτάρια, συνιστούν υποχρεωτικά συνεταιρισμό ιδιοκτησίας, αν είναι πάνω από επτά.
- Μεταβίβαση δασών που καταστράφηκαν από πυρκαγιά: Ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις δεν μπορούν να μεταβιβαστούν χωρισμένα σε τμήματα ή κατά ιδανικά μέρη για τριάντα χρόνια από την καταστροφή με δικαιοπραξία εν ζωή, εφ’ όσον καταστράφηκαν από τις 11/07/75 και μετά.

Αναδασώσεις

Αναδάσωση, σύμφωνα με το άρθρο 37, παράγραφος 1 του ν. 998/79, είναι η αναδημιουργία της δασικής βλάστησης που καταστράφηκε ή αραίωσε ή υποβαθμίστηκε, είτε με τη φύτευση ή σπορά, είτε με τη διευκόλυνση της φυσικής αναγέννησης, για τη δημιουργία δάσους ή δασικής έκτασης.

Τα άρθρα 37 έως 44 του ν. 998/79 σε συνδυασμό με το ν. 3209/79, προβλέπουν μια σειρά από μέτρα. Τα μέτρα αυτά σχετίζονται με:

- Τις υποχρεωτικές αναδασώσεις
- Την εκμίσθωση δημοσίων εκτάσεων προς αναδάσωση
- Τη διάθεση εκτάσεων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου για αναδάσωση
- Την κήρυξη αναδασωτέων εκτάσεων
- Την πραγματοποίηση αναδασώσεων
- Την αναγκαστική απαλλοτρίωση αναδασωτέων εκτάσεων
- Την άρση αναδασώσεων

Προστασία από τη βοσκή

Για τη βοσκή σε αναδασωτέες εκτάσεις, το άρθρο 105, ν.δ. 86/69 προβλέπει ότι απαγορεύεται για όλα τα ζώα. Οι περιορισμοί αυτοί μπορεί να αρθούν μετά από απόφαση Νομάρχη. Όσον αφορά τη βοσκή σε καέντα δάση, το άρθρο 107, ν.δ. 86/69 ορίζει τις προϋποθέσεις της απαγόρευσης (είδος έκτασης, είδος ζώου, χρονική διάρκεια), ούτως ώστε να μην κινδυνεύει η αναγέννηση του δάσους.

Προστασία από πυρκαγιές

Οι πυρκαγιές στο δασικό χώρο αποτελούν εδώ και χρόνια ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα για τους καλοκαιρινούς, κυρίως, μήνες. Εκτός από τους γνωστούς φυσικούς (συγκέντρωση αναφλέξιμου υλικού, μη δυνατότητα προσπέλασης, ισχυροί άνεμοι μαζί με υψηλές θερμοκρασίες) και ανθρωπογενείς κινδύνους (άναμμα φωτιάς χωρίς μέτρα προστασίας, σκουπίδια, κάψιμο αγροτικών υπολειμμάτων, τσιγάρο), το τελευταίο διάστημα η κλιματική αλλαγή δυσχεραίνει την κατάσταση. Οι ακραίες καιρικές συνθήκες με όλο και μεγαλύτερες θερμοκρασίες και παρατεταμένη ξηρασία αυξάνει την πιθανότητα για σοβαρές πυρκαγιές. Για όλους τους παραπάνω λόγους το υπουργείο Π.Ε.Κ.Α, σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες προσπαθεί να δώσει βάρος στην πρόληψη και όχι την καταστολή των φωτιών στα δάση. Έτσι, για να μειωθεί ο κίνδυνος, κάθε χρόνο γίνονται οι παραπάνω ενέργειες:

Καθαρισμός των δασών από της ξερή βιομάζα κατά μήκος πολυσύχναστων δασικών δρόμων με την πρόσληψη δασεργατών τρίμηνης διάρκειας καθώς και ανάθεση αυτών των εργασιών σε Δασικούς Συνεταιρισμούς.
Συντήρηση του δασικού οδικού δικτύου και τη διάνοιξη νέων δρόμων εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο από τις περιφερειακές δασικές υπηρεσίες.
Περιπολίες μέσα στο δάσος και συνεργεία επιφυλακής από δασικούς υπαλλήλους, επίσκεψη των επικίνδυνων περιοχών και εγκαταστάσεων (σκουπιδότοποι, κατασκηνώσεις, βιομηχανικές εγκαταστάσεις κοντά σε δάση κλπ)
Ευαισθητοποίηση του κοινού με την έκδοση ενημερωτικών φυλλαδίων, δημοσιεύσεις σε εφημερίδες και περιοδικά καθώς και ραδιοφωνικά και τηλεοπτικά μηνύματα.

Σύστημα πληροφοριών για τη διαχείριση και προστασία του δασικού χώρου

Για τη διαχείριση του δασικού χώρου υπάρχει το F.I.S (Forest Information System), το οποίο είναι ένα σύστημα πληροφοριών που παρέχει στο χρήστη τη δυνατότητα να καταγράψει και να επεξεργαστεί όλα τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν μια δασική περιοχή, με απώτερο σκοπό την προστασία της (Ζεντέλης,2011). Για να επιτευχθεί αυτό συγκεντρώνονται πρώτα όλα τα απαραίτητα στοιχεία, που είναι τοπογραφικά διαγράμματα, χάρτες χρήσεων γης, αεροφωτογραφίες διαφόρων ετών, στοιχεία για παλαιότερες πυρκαγιές και άλλα. Στη συνέχεια, δημιουργούνται διάφορα επίπεδα πληροφορίας από τα συγκεντρωμένα στοιχεία και με το συνδυασμό τους υπάρχει η δυνατότητα ενεργειών πρόληψης και καταστολής πυρκαγιών. Ακόμα, μπορούν να αναπτυχθούν πλήρη σενάρια κατάσβεσης, για να μην χάνεται πολύτιμος χρόνος σε μια τέτοια περίπτωση. Στην Ελλάδα, ένα τέτοιο σύστημα δεν έχει αναπτυχθεί πλήρως, παρά μόνο σε ερευνητική μορφή και για συγκεκριμένα τμήματα δασών (περιοχή Πεντέλης). Η ανάπτυξη ενός αντίστοιχου προγράμματος για τα δάση όλης της επικράτειας θα ήταν μια σπουδαία λύση για όλα τις πυρκαγιές και όλα τα υπόλοιπα προβλήματα που ταλανίζουν το δασικό χώρο.

ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Γενικά

Τα δάση στην Ελλάδα, ως γνωστόν, είναι ως επί το πλείστον δημόσια. Μάλιστα, σύμφωνα με στοιχεία του FAO και των Ηνωμένων Εθνών για το 2005, τα δημόσια δάση της χώρας αποτελούν το 77% περίπου του συνόλου των δασών και καταλαμβάνουν 2.907.000 εκτάρια ενώ τα ιδιωτικά αποτελούν μόλις το 23% ή 845.000 εκτάρια. Το γεγονός αυτό αποτελεί επιλογή δασικής πολιτικής από μεριάς της Πολιτείας. Δημόσια δάση δεν πωλούνται σε ιδιώτες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις, παρά μόνο παραχωρείται το δικαίωμα εκμετάλλευσής τους σε κάποιες περιπτώσεις.

Ακόμα, λόγω του “τεκμηρίου υπέρ του δημοσίου”, μπαίνουν σε κίνδυνο και οι ιδιωτικές ιδιοκτησίες, αφού τα πάντα θεωρούνται δημόσια μέχρι αποδείξεως του εναντίου. Με τον τρόπο αυτό μπορεί εύκολα κάποιος να χάσει ακόμα και ένα χωράφι που είχε κοντά σε δάσος ή δασική έκταση μόνο και μόνο επειδή αμέλησε να καθαρίσει τα φυτά που φύτρωσαν με την πάροδο του χρόνου. Βεβαίως, σημαντικό ρόλο παίζει και η μη ύπαρξη δασικών χαρτών για όλη τη χώρα μέχρι σήμερα, που να ορίζουν με σαφήνεια τα όρια του δάσους. Η ολοκλήρωση και κύρωσή τους θα δώσει πιθανότατα νέες προοπτικές ιδιωτικών επενδύσεων και αγοράς δημόσιων δασών.

Διαδικασία αναγνώρισης

Οι ιδιοκτήτες των πρώτων ιδιωτικών δασών του νεοσύστατου ελληνικού κράτους μετά την τουρκοκρατία, είχαν τίτλους ιδιοκτησίας που είχαν εκδοθεί από τις τουρκικές αρχές και είχαν υποβληθεί και τη συνέχεια αναγνωρισθεί από την τότε Γραμματεία Οικονομικών. Οι τίτλοι αυτοί αποδείκνυαν ότι πριν τον απελευθερωτικό αγώνα των Ελλήνων τα δάση αυτά ανήκαν επίσης σε ιδιώτες. Τα υπόλοιπα, που εγκατέλειψαν οι Τούρκοι κατά τη φυγή τους περιήλθαν στην κυριότητα του κράτους. Εκτός λοιπόν από αυτά τα πρώτα δάση, η αναγνώριση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα δάση και τις δασικές εκτάσεις γίνεται με τους παρακάτω τρόπους (Ζεντέλης, 2011) :

Δικαστική αναγνώριση

Οι διαφορές που αφορούν στην κυριότητα είναι ιδιωτικού δικαίου και υπάγονται στα πολιτικά δικαστήρια. Η αναγνώριση των εμπράγματων δικαιωμάτων γίνεται στην τακτική δικαιοσύνη σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία (άρθρο 8, α.ν.

1539/38 ή άρθρο 22, ν. 248/76 και ν. 998/79) ή στο ειρηνοδικείο ή πρωτοδικείο (εκδίκαση αντιρρήσεων κατά την κατάρτιση του Κτηματολογίου).

Διοικητική αναγνώριση

Η διοικητική αναγνώριση γίνεται με απόφαση του υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης μετά από γνωμοδότηση του Σ.Ι.Δ (συμβούλιο αρμόδιο σε θέματα δικαιωμάτων κυριότητας επί των δασών) ή του Α.Σ.Ι.Δ (ανώτατο συμβούλιο αρμόδιο σε θέματα δικαιωμάτων κυριότητας επί των δασών) με επισπεύδοντα το ενδιαφερόμενο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, τον υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης ή το νομαρχιακό συμβούλιο δασών. Αναγνώριση μπορεί να υπάρξει, ακόμα, με απόφαση του οικείου Νομάρχη.

Στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι ισχύουν διαφορετικές προϋποθέσεις για την αναγνώριση μη δημοσίων δασών σε δάση των Νέων χωρών, της Θεσσαλίας, της επαρχίας Δομοκού και του νομού Άρτας, σύμφωνα με το ν.δ. 86/69

Εξαγορά και απαλλοτρίωση ιδιωτικών δασών

Για την εξαγορά και απαλλοτρίωση ιδιωτικών δασών υπάρχει το άρθρο 49, ν.δ. 86/69. Εκεί, προβλέπεται ότι σε ιδιωτικά δάση στα οποία απαγορεύθηκαν επ' αόριστο ορισμένες ή όλες οι καρπώσεις, δύναται να αγοραστούν από το δημόσιο ή να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά από αυτό. Ακόμα, το άρθρο αυτό αναφέρει ότι το δημόσιο δύναται να αγοράσει ιδιωτικά δάση για λόγους δασικής πολιτικής. Το τίμημα και οι υπόλοιποι όροι της αγοράς καθορίζονται με κοινή απόφαση των υπουργών Αγροτικής Ανάπτυξης και Οικονομικών. (Ζεντέλης,2011)

Ανταλλαγή και απαλλοτρίωση ιδιωτικών εκτάσεων

Για την ανταλλαγή και απαλλοτρίωση ιδιωτικών εκτάσεων υπάρχει το άρθρο 50, ν.δ. 86/69 σε συνδυασμό με το άρθρο 4 , ν. 3208/03. Εκεί προβλέπονται τα παρακάτω:

Το δημόσιο δύναται να προβεί σε απαλλοτρίωση ιδιωτικών εκτάσεων παρακειμένων ή περιεχομένων σε δάση που υποβλήθηκαν σε τεχνική διαχείριση, εφ' όσον προβλέπεται τούτο από εγκεκριμένο διαχειριστικό σχέδιο ή διαχειριστική έκθεση του δάσους. Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται κατά τις κείμενες περί απαλλοτρίωσης ιδιωτικών κτημάτων διατάξεις.

Αντί απαλλοτρίωσης μπορεί να επιτραπεί και η ανταλλαγή ιδιωτικών αγρών ή άλλων κτημάτων, που βρίσκονται εντός δασών, με δημόσιες δασικές εκτάσεις κοντά σε οικισμούς, μακριά από πόλεις, εφ' όσον για κάποιο λόγο δεν είναι

χρήσιμοι στο δημόσιο. Για λόγους γεωργικής και δασικής πολιτικής προς ανάπτυξη της γεωργίας και δασοπονίας, δύναται ο Υπουργός Γεωργίας να αποφασίζει την ανταλλαγή δημοσίων εκτάσεων, δασικών ή μη, που δεν είναι χρήσιμες στο Δημόσιο, δι' αξιόλογων δασικών ή μη εκτάσεων που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ή οργανισμούς. Η απόφαση περί της ανταλλαγής, των όρων αυτής και των συναφών λεπτομερειών, εκδίδεται εκάστοτε μετά προηγουμένη εκτίμηση των προς ανταλλαγή εκτάσεων και πρόταση για το θέμα αυτό ειδικής επιτροπής

Σε περίπτωση που υφίστανται εντός των δασικών οικοσυστημάτων γεωργικές ή άλλες εδαφοπονικές δραστηριότητες που διασπούν τη συνοχή τους και δημιουργούν κινδύνους για την υπόστασή τους, είναι επιτρεπτή ανταλλαγή των μη δασικών αυτών εκτάσεων με άλλες ισάξιες εκτάσεις της παραγράφου 7, άρθρο 3, ν. 998/79. Η απόφαση για την ανταλλαγή εκδίδεται από τον γενικό γραμματέα της οικείας περιφέρειας μετά από προηγούμενη εκτίμηση των προς ανταλλαγή εκτάσεων και πρόταση τριμελούς επιτροπής.

Μοναστηριακά δάση

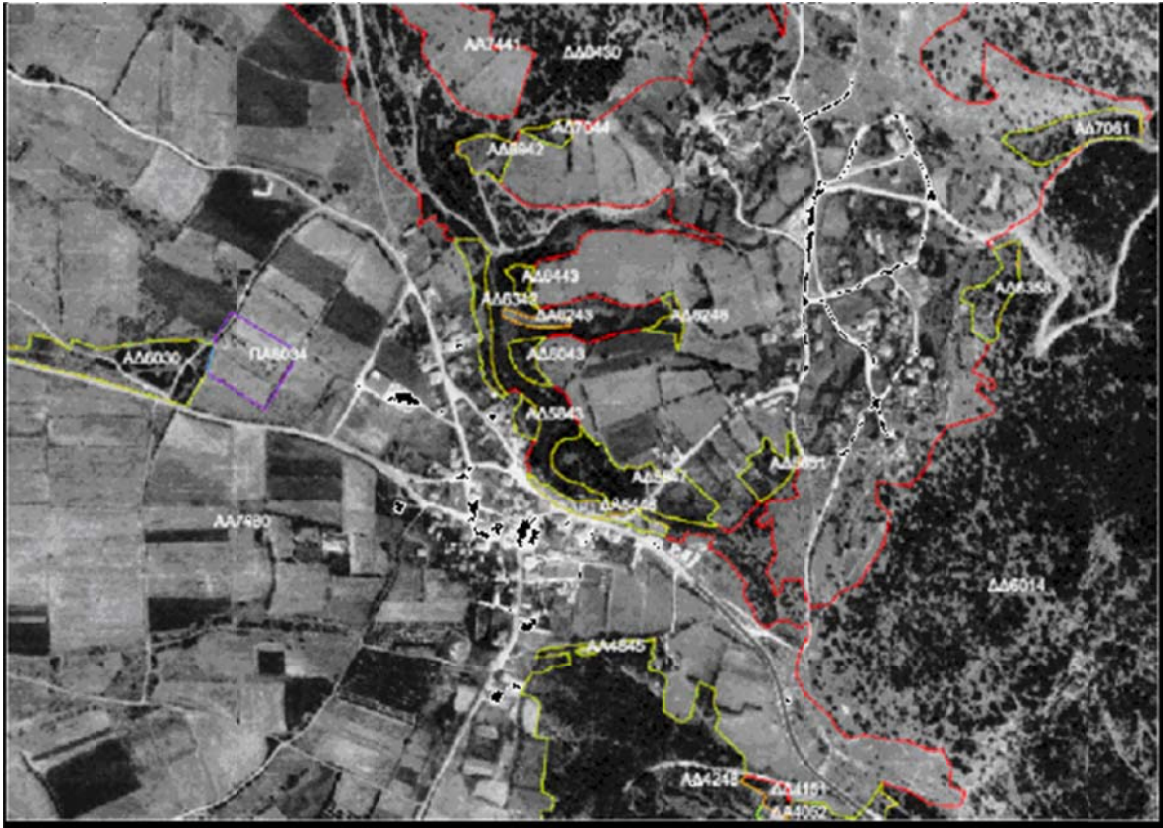
Τα δάση που ανήκουν σε μονές και γενικά η εκκλησιαστική περιουσία, είναι μια μορφή ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Για την εκποίησή τους υπάρχει ειδικό καθεστώς, που διαμορφώνεται από το νόμο 86/69 και συγκεκριμένα το άρθρο 148 αυτού. Έτσι, για μοναστηριακές εκτάσεις που έχουν κηρυχθεί αναδασωτέες, μπορεί να υπάρξει εκποίησή τους μόνο από απόφαση των υπουργών Παιδείας και Θρησκευμάτων και Αγροτικής Ανάπτυξης. Ακόμα, σε μια τέτοια περίπτωση το δημόσιο προτιμάται με ίσους όρους ως αγοραστής. Τέλος, μπορεί να υπάρξει εκποίηση και όταν δασικές εκτάσεις των μονών θεωρηθούν για ένα χρονικό διάστημα απρόσοδες και ελαττωμένης προσόδου.

ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ

Γενικά

Η ύπαρξη, ή για την ακρίβεια η ανυπαρξία δασικών χαρτών, είναι ένα μεγάλο πρόβλημα για την Ελλάδα. Οι προεκτάσεις του είναι οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές, χωροταξικές, πολεοδομικές. Προσπάθειες για τη δημιουργία τους είχαν γίνει και κατά το παρελθόν, όμως για διάφορους λόγους και συμφέροντα δεν τελεσφόρησαν. Σήμερα, που έχει γίνει η αρχή με τις αναρτήσεις των πρώτων δασικών χαρτών από το Υ.Π.Ε.Κ.Α την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε, υπάρχει

η μεγάλη ευκαιρία να λυθεί για πάντα το ζήτημα αυτό και να προστατευτεί ο δασικός χώρος, μέσω της καταγραφής και οριοθέτησης των δασών και δασικών εκτάσεων. Άλλωστε, η πράξη αυτή είναι μονόδρομος για τη χάραξη πολιτικών και αναπτυξιακών προγραμμάτων στον ελληνικό χώρο.



Εικόνα : Απόσπασμα δασικού χάρτη
Πηγή: www.ktimatologio.gr

Αντικείμενο των δασικών χαρτών

Η κατάρτιση των δασικών χαρτών, έχει ως αντικειμενικό σκοπό το διαχρονικό και γεωγραφικό προσδιορισμό των δασών και δασικών εκτάσεων. Η όλη διαδικασία αφορά στην έρευνα εκτάσεων που ήταν παλαιότερα ή είναι σήμερα καλυμμένα με δασική βλάστηση, την κωδικοποίηση των στοιχείων που συλλέγονται και στην ορθή απεικόνισή τους πάνω σε κατάλληλο χαρτογραφικό υλικό. Οι υπάρχουσες τεχνικές προδιαγραφές δημοσιεύθηκαν στο ΦΕΚ 1811, Τεύχος Β', 10/09/07.

Για την εύρεση του δασικού χώρου κατά το παρελθόν, χρησιμοποιούνται αεροφωτογραφίες λήψης 1945 και 1960. Σε ορισμένες περιπτώσεις χρησιμοποιούνται και παλαιότερες λήψεις, ως το μοναδικό και παλαιότερο υλικό, που καλύπτει όλη την έκταση της χώρας. Για την οριοθέτηση και

καταγραφή των σημερινών δασών και δασικών εκτάσεων, γίνεται φωτοερμηνεία σε φωτογραφίες πρόσφατης λήψης και στη συνέχεια γίνεται επιτόπια έρευνα. Με τη φωτοερμηνεία αεροφωτογραφιών διαφορετικών ετών, μιας παλαιάς και μιας σύγχρονης, σε μια συγκεκριμένη περιοχή, μπορούν να αποκαλυφθούν τα παρακάτω:

Εκτάσεις που ήταν και είναι δασικού χαρακτήρα

Εκτάσεις που εκχερσώθηκαν ή καταστράφηκαν στο πέρασμα του χρόνου

Εκτάσεις που δασώθηκαν ή αναδασώθηκαν στο πέρασμα του χρόνου

Σύμφωνα με την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε, η καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων στοχεύει στην:

Περιβαλλοντική προστασία δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων (που επίσης καταγράφονται κατά τη διαδικασία κατάρτισης δασικών χαρτών)

Προβολή των εμπράγματων δικαιωμάτων του ελληνικού Δημοσίου επί των

δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων στις διαδικασίες του Εθνικού

Κτηματολογίου και την ολοκληρωμένη διερεύνηση του ιδιοκτησιακού

Καθεστώτος .Αποκάλυψη και διασφάλιση της δημόσιας περιουσίας, σημαντικό

μέρος της οποίας είναι τα δάση, οι δασικές και οι χορτολιβαδικές εκτάσεις

Δημιουργία δασικής πληροφοριακής υποδομής για τη δημιουργία του

δασολογίου

Ανάρτηση δασικών χαρτών

Η πρώτη ανάρτηση και κύρωση δασικών χαρτών ξεκίνησε πιλοτικά από την Πεντέλη, τη Νέα Πεντέλη και το Μαραθώνα. Η ανάρτηση των χαρτών αυτών, είναι αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Δασών Ανατολικής Αττικής. Στους ιδιοκτήτες γεωτεμαχίων στις περιοχές αυτές δόθηκε προθεσμία υποβολής αντιρρήσεων, εάν θεωρούν ότι θίγονται τα δικαιώματά τους. Σταδιακά αναμένεται να ακολουθήσουν αναρτήσεις χαρτών και σε άλλες περιοχές. Επιπλέον, πολύ σημαντική είναι και η

θέαση των χαρτών μέσω internet, κάτι που προσφέρει ευκολία και ταχύτητα.

Υποβολή αντιρρήσεων

Γενικά Η υποβολή αντιρρήσεων αφορά μόνο το δασικό ή μη χαρακτήρα μιας έκτασης και όχι το ιδιοκτησιακό καθεστώς της. Ακόμα, αντίρρηση υποβάλλεται όταν μια έκταση έχει χαρακτηριστεί δασική ενώ δεν είναι αλλά και για τον αντίστροφο λόγο.

Αντίρρηση υποβάλλεται ξεχωριστά για κάθε αυτοτελή έκταση, ανεξάρτητα από το πόσες κατηγορίες του δασικού χάρτη περιλαμβάνει. Αν οι εκτάσεις αυτές είναι

περισσότερες της μιας, ο ενδιαφερόμενος πρέπει να υποβάλει τόσα έντυπα αντίρρησης όσες και οι εκτάσεις που τον απασχολούν.

Διαδικασία υποβολής αντιρρήσεων

Το πρώτο βήμα για την υποβολή αντίρρησης, είναι η συμπλήρωση του ειδικού εντύπου με τις γεωγραφικές συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ 87 και τα στοιχεία του έννομου συμφέροντος. Με αυτό, ο ενδιαφερόμενος προσέρχεται στο Γραφείο Υποστήριξης Ανάρτησης Δασικού Χάρτη, όπου εκεί οι υπάλληλοι καταχωρούν τα στοιχεία στην ηλεκτρονική εφαρμογή. Μέσω της εφαρμογής αυτής υπολογίζεται και το ειδικό τέλος αντίρρησης που οφείλει να πληρώσει ο ενδιαφερόμενος, ανάλογα με το εμβαδόν της έκτασής του.

Το επόμενο βήμα είναι η πληρωμή του τέλους μέσω τεσσάρων τρόπων: σε τραπεζικό κατάστημα, μέσω internet banking εντός του Γραφείου, μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής με πιστωτική κάρτα, στο ειδικό μηχάνημα αυτόματων συναλλαγών που βρίσκεται εντός του Γραφείου.

Το τρίτο και τελευταίο βήμα είναι η προσκόμιση του αποδεικτικού πληρωμής με το οποίο ολοκληρώνεται η υποβολή της αντίρρησης και ο ενδιαφερόμενος λαμβάνει το αποδεικτικό υποβολής αντίρρησης.

Να σημειωθεί ότι η υποβολή αντιρρήσεων μπορεί να γίνει αυτοπροσώπως από τον ενδιαφερόμενο, μέσω τρίτου που έχει εξουσιοδοτήσει ο ενδιαφερόμενος, καθώς και ηλεκτρονικά μέσω της ειδικής διαδικτυακής εφαρμογής στην ιστοσελίδα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε .

Προϋποθέσεις και δικαιολογητικά

Για την υποβολή αντίρρησης κατά του περιεχομένου του δασικού χάρτη υπάρχουν τρεις βασικές προϋποθέσεις:

Η γνώση των γεωγραφικών συντεταγμένων, σε ΕΓΣΑ 87, των κορυφών του πολυγώνου που περικλείει την έκταση που βρίσκεται υπό αμφισβήτηση, καθώς και το εμβαδόν αυτής

Η προσκόμιση των στοιχείων που στηρίζουν το έννομο συμφέρον του ενδιαφερόμενου και η τεκμηρίωση της αντίρρησης

Η προσκόμιση των στοιχείων που πιστοποιούν την πληρωμή αναλογούντος ειδικού τέλους για την υποβολή αντίρρησης

Τα απαραίτητα δικαιολογητικά, σύμφωνα με την ιστοσελίδα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε είναι τα εξής:

Το έντυπο αντίρρησης συμπληρωμένο με τα στοιχεία φυσικού/νομικού προσώπου, τις γεωγραφικές συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ 87 και τη διατύπωση της αντίρρησης

Τα στοιχεία που θεμελιώνουν το έννομο συμφέρον. Ενδεικτικά:

Εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα (κυριότητα, υποθήκη, δουλείες)
Ενοχικά δικαιώματα (μίσθωση, προσύμφωνο πώλησης-δωρεάς ακινήτου)
Αντίγραφο του εντύπου Ε9 της δήλωσης στοιχείων ακινήτου, που υποβάλλεται στη Δ.Ο.Υ

Το αποδεικτικό πληρωμής του αναλογούντος ειδικού τέλους
Φωτοαντίγραφο εγγράφου από το οποίο να προκύπτει το ΑΦΜ αυτού που υποβάλει την αντίρρηση

Να σημειωθεί εδώ ότι για τα στοιχεία που θεμελιώνουν έννομο συμφέρον, πρέπει απαραίτητως να συνοδεύονται από δημόσια έγγραφα (συμβολαιογραφικά, δικαστικές αποφάσεις, παραχωρητήρια κ.τ.λ). Ακόμα, εκτός των παραπάνω, η αντίρρηση μπορεί να συνοδεύεται και από άλλα στοιχεία που αποδεικνύουν τους ισχυρισμούς του ενδιαφερόμενου, όπως για παράδειγμα τεχνικές εκθέσεις φωτοερμηνείας.

Θεσμικό πλαίσιο

Κατάρτιση δασικών χαρτών

Η σύνταξη των δασικών χαρτών προβλέπεται στο άρθρο 27, ν. 2664/98, όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 2, ν. 3127/03 και το άρθρο 5, ν. 3208/03. Σύμφωνα με αυτά, οι δασικοί χάρτες καταρτίζονται από τις υπηρεσίες των Διευθύνσεων Δασών σε κάθε νομό. Τα στοιχεία για τον προσδιορισμό των δασών και δασικών εκτάσεων λαμβάνονται, όπως ειπώθηκε και προηγουμένως, από την παλαιότερη και την πιο πρόσφατη αεροφωτογράφιση της περιοχής. Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις απεικονίζονται σε κατάλληλης κλίμακας υλικό και αποτελεί τον προσωρινό δασικό χάρτη. Στη συνέχεια, ο χάρτης αυτός δημοσιεύεται και δίνεται προθεσμία σε κάθε ενδιαφερόμενο να υποβάλει αντίρρηση. Όταν εξεταστούν όλες οι αντιρρήσεις και

γίνουν οι απαραίτητες διορθώσεις, ο χάρτης κυρώνεται, κηρρύσσεται οριστικός και έχει πλήρη αποδεικτική ισχύ. Μετά από αυτό, κάθε μεταβίβαση, σύσταση και γενικά μεταβολή των εμπράγματων σχέσεων στο δασικό χώρο πρέπει να συνοδεύεται από πιστοποιητικό της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.

Δασολόγιο

Με το άρθρο 3, ν. 3208/03, προβλέπεται η κατάρτιση και τήρηση δασολογίου με μέριμνα των διευθύνσεων δασών κάθε νομού, σε προθεσμία πέντε μηνών από την κύρωση του δασικού χάρτη. Στο δασολόγιο καταχωρούνται τα εμφανιζόμενα στο δασικό χάρτη δάση και δασικές εκτάσεις κατά μερίδες και κατά τόπο, ώστε

να είναι ευχερής η τήρησή του σε ηλεκτρονική μορφή. Σε κάθε μερίδα του δασολογίου καταχωρίζονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία προσδιορισμού των εκτάσεων, όπως κωδικός αριθμός του δάσους ή της δασικής έκτασης, εμβαδόν, περιγραφή των ορίων και άλλων ειδικών χαρακτηριστικών, είδος βλάστησης και άλλα.

Νέο θεσμικό πλαίσιο

Νόμος 3818/2010

Με το νόμο αυτό, η Πολιτεία στοχεύει στην προστασία του δασικού πλούτου και τη θωράκιση των περιοχών της Αττικής που επλήγησαν από την πυρκαγιά του Αυγούστου του 2009, μέσω της δημιουργίας δασικών χαρτών. Τα βασικά στάδια ανάρτησης και κύρωσης των χαρτών για το νομό Αττικής, σύμφωνα με την ιστοσελίδα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε, είναι τα εξής:

- Θεώρηση των δασικών χαρτών από την αρμόδια διεύθυνση δασών εντός προθεσμίας τριών μηνών από την υποβολή τους στην ανωτέρω υπηρεσία
- Ανάρτηση του προσωρινού δασικού χάρτη στα γραφεία των διευθύνσεων δασών της εταιρίας ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε ή το γραφείο Κτηματογράφησης του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού καταστήματος και στο οικείο δασαρχείο, αλλά και στο διαδίκτυο εφόσον είναι τεχνικώς δυνατό
- Υποβολή αντιρρήσεων από κάθε ενδιαφερόμενο και εκδίκαση των αντιρρήσεων από τριμελή επιτροπή
- Διόρθωση του δασικού χάρτη από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε με βάση τις αποφάσεις της αρμόδιας επιτροπής εκδίκασης των αντιρρήσεων κατά του προσωρινού δασικού χάρτη
- Κύρωση του δασικού χάρτη από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας

Επιπλέον, ο νόμος 3818/2010 περιλαμβάνει διαδικασία επιτάχυνσης της κτηματογράφησης και κατάρτισης δασικών χαρτών σε περιοχές που επλήγησαν από πυρκαγιές, σε διάστημα μόλις ενός μήνα μετά από την εκδήλωση της φωτιάς.

Νόμος 3889/2010

Με το νόμο αυτό που αφορά τη “ Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών κ.λπ ”, η Πολιτεία αποσκοπεί στην επιτάχυνση και απλούστευση της διαδικασίας κατάρτισης, θεώρησης και κύρωσης των δασικών χαρτών. Επιπλέον, προβλέπεται η δυνατότητα υποστήριξης της ανάρτησης των δασικών χαρτών, συμπλήρωσης και

διόρθωσης αυτών από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε, εάν η αρμόδια διεύθυνση δασών αδυνατεί να πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες.

Για την κύρωση των δασικών χαρτών, τα κύρια σημεία του νόμου σύμφωνα με την ιστοσελίδα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε, είναι:

- Ο καθορισμός προθεσμιών για ορισμένα στάδια της διαδικασίας που δεν προβλέπονταν μέχρι σήμερα
- Η δημοσιοποίηση του περιεχομένου των δασικών χαρτών μέσω της ανάρτησής τους στο διαδίκτυο, για πρώτη φορά στα χρονικά, ταυτόχρονα με την ανάρτησή τους σε έντυπη μορφή και η ηλεκτρονική υποβολή αντιρρήσεων
- Η σύνθεση των επιτροπών εξέτασης αντιρρήσεων, όπου εκτός του δασολόγου προστίθεται μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ή δικηγόρος, ενώ το τρίτο μέλος μπορεί να είναι γεωπόνος ή τοπογράφος
- Η ταχεία διαδικασία κύρωσης των δασικών χαρτών για τις περιοχές που δεν υποβάλλονται αντιρρήσεις.

Γεωμετρική απεικόνιση δασοτεμαχίων

Η γεωμετρική απεικόνιση του δασικού χώρου έχει αρκετές ιδιαιτερότητες. Μια εξ αυτών είναι η συνύπαρξη αστικών ή αγροτικών χρήσεων μέσα στα δάση ή τις δασικές εκτάσεις. Στην περίπτωση αυτή οι μέθοδοι αποτύπωσης είναι οι ίδιοι με τις λοιπές χρήσεις, ενώ οι κλίμακες αποτύπωσης είναι οι μεγαλύτερες χρησιμοποιούμενες σε σχέση και με τις άλλες χρήσεις. Άλλη μια ιδιαιτερότητα έχει να κάνει με τα όρια των ιδιοκτησιών του δασικού χώρου, αφού είτε δεν είναι υλοποιημένα επί του εδάφους, είτε οι κορυφές τους δεν φαίνονται από αέρος. Έτσι, οι παραγόμενοι ορθοφωτοχάρτες πρέπει να συμπληρωθούν με τα όρια των δασοτεμαχίων, τα οποία προσδιορίζονται με άλλες μεθόδους της τοπογραφίας (π.χ. χρήση GPS).

Οι κλίμακες των τοπογραφικών διαγραμμάτων εξαρτώνται από μια σειρά παραγόντων, όπως τη θέση του δάσους ή της δασικής έκτασης σε σχέση με τις άλλες χρήσεις, το μέγεθος των δασοτεμαχίων, την εναλλαγή των επιμέρους χρήσεων και το σκοπό της απεικόνισης. Επιπλέον, συχνά είναι απαραίτητη η εξάρτηση της αποτύπωσης από το ΕΓΣΑ 87.

Πλαίσιο σύνταξης δασικών χαρτών

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία εξάγονται τα παρακάτω συμπεράσματα

(Ζεντέλης,2011):

Η οριοθέτηση των δασικών εκτάσεων είναι αποφασιστικής σημασίας για τα εμπράγματα δικαιώματα στο δασικό χώρο

Ακόμα και σε περιπτώσεις που το ιδιοκτησιακό καθεστώς μιας έκτασης του δασικού χώρου έχει επιλυθεί (τελεσίδικες πράξεις χαρακτηρισμού, οριστικοί τίτλοι) υφίσταται βασικό νομικό βάρος, επειδή η έκταση αυτή δεν μπορεί να αλλάξει χρήση ή να μεταβιβαστεί χωρίς την άδεια του κράτους.

Λόγω του ισχύοντος μαχητού τεκμηρίου κυριότητας υπέρ του δημοσίου για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις της χώρας (αναγωγή 30 χρόνια πριν από το 1915 ή στο β.δ. 17/29.11.1836 "περί ιδιωτικών δασών") θα έπρεπε,

θεωρητικά. Η έρευνα να οδηγηθεί στην αναζήτηση, για το χαρακτήρα μιας έκτασης, στο έτος αυτό. Όμως κάτι τέτοιο είναι ανέφικτο και αδύνατο. Γι' αυτό και η μέχρι σήμερα πρακτική έχει καθιερώσει ως αρχικό έτος αναζήτησης του χαρακτηρισμού μιας έκτασης το 1945, έτος κατά το οποίο έγινε η πρώτη αεροφωτογράφιση της χώρας. Για τη δημιουργία των δασικών χαρτών, αποδόθηκαν οι οριογραμμές που προκύπτουν από την αεροφωτογράφιση του 1945, ενώ χρησιμοποιήθηκαν και αεροφωτογραφίες του 1960 όπου απαιτήθηκε. Ακόμα, αποδόθηκαν οι οριογραμμές που προέκυψαν από πρόσφατες αεροφωτογραφίες. Μετά από αυτό, γίνεται συσχέτιση των δύο αυτών οριογραμμών και τελικά δημιουργούνται οι δασικοί χάρτες.



ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΑΣΙΚΟ ΧΩΡΟ

Εισαγωγή

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα είναι από τα εντονότερα και διαχρονικότερα. Έχουν χυθεί τόνοι μελάνι και έχουν γίνει συσκέψεις επί συσκέψεων για την αντιμετώπισή του, χωρίς όμως μέχρι σήμερα κάποιο ουσιαστικό αποτέλεσμα.

Αρχικά αποτέλεσε πολιτική επιλογή, κάτι που συμβαίνει κατά καιρούς και περιστάσεις. Στη συνέχεια η επιλογή αυτή έγινε ένα ακόμα βάρος για κάθε κυβέρνηση, το οποίο συνήθως ήταν απρόθυμοι να σηκώσουν-αντιμετωπίσουν. Πολλοί νόμοι ψηφίστηκαν, με καλή θέληση, χωρίς όμως να εφαρμοστούν. Έτσι, το φαινόμενο συνέχισε να γιγαντώνεται με ανεξέλεγκτες κοινωνικές, οικονομικές, περιβαλλοντικές και πολεοδομικές προεκτάσεις. Επιπλέον, τα σπίτια αυτά, δεν διαθέτουν τις απαραίτητες υποδομές (ηλεκτρικό, ύδρευση,

αποχέτευση, κοινόχρηστους χώρους, οδικό δίκτυο). Όλα γίνονται πρόχειρα και ανοργάνωτα, ενώ οι ιδιοκτήτες τους αδιαφορούν ακόμα και για την ασφάλειά τους, αφού δεν έχουν ληφθεί μέτρα για οποιαδήποτε φυσική καταστροφή. Πολλές φορές δε, επιβραβεύονται μετά από κάποιο διάστημα για την παρανομία τους μπαίνοντας τα σπίτια τους στο σχέδιο πόλης. Το αδιέξοδο μοντέλο ανάπτυξης, η έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού, η αδυναμία ελέγχου από τους αρμόδιους φορείς και η έλλειψη πολιτικής βούλησης είναι μερικές από τις αιτίες γέννησης και διόγκωσης του προβλήματος.

Είδη αυθαιρέτων

Καταρχάς, αυθαίρετη θεωρείται μια κατασκευή που εκτελείται χωρίς νόμιμη άδεια, με υπέρβαση της νόμιμης άδειας, με άδεια που έχει ανακληθεί ή κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων. Ακόμα, αυθαίρετη είναι και κάθε αλλαγή χρήσης του κτηρίου ή τμήματος αυτού (άρθρο 22 του ΓΟΚ). Τέτοιες κατασκευές κάνουν την εμφάνισή τους σε κάθε πιθανό μέρος του χώρου, κατ'επέκταση και στο δασικό. Ο αριθμός των διαφορετικών περιπτώσεων αυθαιρέτων είναι εντυπωσιακός. Μια περίπτωση είναι η δημιουργία αυθαιρέτων κατασκευών λόγω ακύρωσης νόμων και αποφάσεων που αρχικά τις καθιστούσαν νόμιμες. Για να γίνει αυτό, συνήθως προηγείται προσφυγή πολιτών στο ΣτΕ (Συμβούλιο της Επικρατείας) το οποίο και κρίνει τους νόμους αντισυνταγματικούς. Άλλη μια περίπτωση είναι οι ημιυπαίθριοι χώροι, που επετράπησαν μετά το 1985 με την αλλαγή του κτηριοδομικού κανονισμού. Η Πολιτεία δεν πρόβλεψε σωστά τότε και μέχρι σήμερα προσπαθεί να βρει συμβιβαστικές λύσεις, όπως η περίφημη τακτοποίηση που υπάρχει προς υλοποίηση στις μέρες μας. Επιπροσθέτως, αυθαίρετα κτίσματα έχουν προκύψει και λόγω αλλαγής του ορισμού του συντελεστή δόμησης, αφού πλέον ορίζεται αριθμητικά και όχι με βάση το ύψος του κτηρίου και την επιτρεπόμενη κάλυψη. Μια πολύ συνήθης τακτική παραγωγής αυθαιρέτων χώρων είναι και η παράνομη αλλαγή χρήσης. Ένα παράδειγμα επ' αυτού είναι πολλά υπόγεια πολυκατοικιών, που ενώ είναι βοηθητικοί χώροι χρησιμοποιούνται ως κατοικίες. Τέτοιες παράνομες αλλαγές χρήσεις γίνονται όχι μόνο από ιδιώτες αλλά και από φορείς το δημοσίου (π.χ. κτήρια ΟΤΑ ή δημόσιων υπηρεσιών).

Οι παραπάνω περιπτώσεις αυθαιρέτων αφορούσαν καταπατήσεις εντός ιδιόκτητων οικοπέδων. Ιδιαίτερως σοβαρές, αν όχι σοβαρότερες, είναι και οι περιπτώσεις αυθαιρεσιών εντός δημόσιων ή κοινόχρηστων εκτάσεων. Έτσι λοιπόν, μια κατηγορία τέτοιων αυθαιρέτων είναι αυτά που παραβιάζουν τον οικιστικό νόμο και κτίζονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Αρκετές φορές

δε τα κτίσματα αυτά έχουν μεγάλο μέγεθος, κάτι που τα καθιστά αντιαισθητικά και αταίριαστα σε σχέση με το περιβάλλον τους. Να σημειωθεί εδώ ότι αυθαίρετα λόγω παράνομης αλλαγής χρήσης μπορεί να έχουμε και σε κτίσματα εντός δημόσιας ιδιοκτησίας. Μια άλλη συνήθης πρακτική παραγωγής αυθαιρέτων στην Ελλάδα είναι η καταπάτηση της ζώνης αιγιαλού και παραλίας. Το φαινόμενο αυτό είναι οξυμμένο σε τουριστικές περιοχές με ξενοδοχεία, χώρους εστίασης και διασκέδασης να κατέχουν τα πρωτεία. Ακόμα μια κατηγορία αυθαιρέτων που συναντάται πολλάκις στη χώρα μας, είναι και εκείνα που βρίσκονται σε πρασιές ή κοινόχρηστους χώρους. Κλασικό παράδειγμα τα τραπέζια που βγάζουν πολλές καφετέριες ή εστιατόρια σε πεζοδρόμια ή πλατείες χωρίς να διαθέτουν καμία άδεια.

Μια επιπλέον κατηγορία αυθαιρέτων, που θα απασχολήσει και το επόμενο κεφάλαιο της παρούσας διπλωματικής είναι εκείνα που βρίσκονται εντός του δασικού χώρου.

Ο ορισμός του δάσους σε συνδυασμό με τα ασαφή και ευμετάβλητα όριά του, ευνόησαν την καταπάτηση δασών και δασικών χώρων. Τα φτωχικά σπίτια ανθρώπων που ζούσαν και εργάζονταν στα δάσος, έδωσαν τη θέση τους σε μικρούς παραθεριστικούς οικισμούς και στη συνέχεια σε παράνομες περιοχές πρώτης κατοικίας. Η Πολιτεία δεν κατάφερε ποτέ μέχρι σήμερα, που γίνονται οι πρώτες ίσως συντονισμένες προσπάθειες, να παρακολουθεί τα δάση και να εμποδίζει τις παρανομίες εν τη γενέσει τους. Σημερινή κατάληξη, είναι η άγνοια του αριθμού των αυθαιρέτων στο δασικό χώρο.



Εικόνα : Αυθαίρετα μέσα σε δάσος

Πηγή: www.google.gr

Πυρκαγιές

Οι δασικές πυρκαγιές αποτελούν ένα φυσικό φαινόμενο, που επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τα οικοσυστήματα που πλήττει. Βεβαίως, τα οικοσυστήματα αυτά έχουν συνήθως τη δυνατότητα να αναγεννηθούν μετά από κάποιο χρονικό διάστημα, έχοντας παράλληλα και την κατάλληλη φροντίδα. Υπολογίζεται ότι σε μεσογειακού τύπου δάση όπως τα ελληνικά, εμφανίζεται μια πυρκαγιά από φυσικά αίτια κάθε 100 με 150 χρόνια. Δυστυχώς όμως στην Ελλάδα, μόνο το 5% των δασικών πυρκαγιών ξεσπούν από φυσικά αίτια, ενώ το 95% οφείλεται σε ανθρώπινη παρέμβαση και δραστηριότητα (Πηγή: www.wwf.gr). Έτσι, οι δασικές πυρκαγιές αποτελούν τη σοβαρότερη απειλή για τα δάση μας.

Τα ελληνικά δάση είναι ιδιαιτέρως ευάλωτα στις πυρκαγιές για αρκετούς φυσικούς και ανθρωπογενείς λόγους. Οι δυνατοί άνεμοι, οι δύσβατες τοποθεσίες, τα ξηρά και θερμά καλοκαίρια και η έντονη ξηροφυτική βλάστηση, αποτελούν τους σπουδαιότερους φυσικούς παράγοντες. Από την άλλη, η απροσεξία, η έλλειψη γνώσης και πληροφόρησης, η ελλιπής προληπτική και κατασταλτική οργάνωση, η προσπάθεια κερδοσκοπίας από την καταστροφή του δάσους μέσω οικοπεδοποίησης, είναι κάποιοι από τους παράγοντες για τους οποίους έχει ευθύνη ο άνθρωπος. Μόνο για το 2007, ξέσπασαν 1992 περίπου πυρκαγιές, οι οποίες έκαψαν πάνω από 85.000 εκτάρια δασών, σύμφωνα με στοιχεία του Υ.Π.Ε.ΚΑ.

Οι επιπτώσεις των δασικών πυρκαγιών είναι πολλές και αφορούν κυρίως το φυσικό περιβάλλον. Επιγραμματικά μπορούν να αναφερθούν η καταστροφή της βλάστησης, η διάβρωση του εδάφους, καταστροφή ή εκδίωξη της πανίδας, ρύπανση της ατμόσφαιρας, κλιματικές αλλαγές. Όμως, όλα αυτά έχουν πολύ άσχημες προεκτάσεις και για τη ζωή του ανθρώπου. Τα καμένα δάση αφήνουν ανοχύρωτους τους οικισμούς σε έντονες βροχοπτώσεις, αφού δεν συγκρατούν τα νερά με αποτέλεσμα τον κίνδυνο πλημμύρας. Ακόμα, χωρίς τα δέντρα από τα δάση υπάρχει λιγότερο οξυγόνο, ενώ η ζέστη το καλοκαίρι και το κρύο κατά τους χειμερινούς μήνες γίνονται εντονότερα. Ακόμα, μεγάλα προβλήματα αντιμετωπίζουν και όσοι βγάζουν τα “προς το ζην” εντός ή πλησίον του δασικού χώρου. Έτσι, ο πρωτογενής τομέας των περιοχών αυτών βρίσκεται σε κρίση, αφού επηρεάζονται οι καλλιέργειες, τα ζώα στην κτηνοτροφία δεν βρίσκουν πια τροφή και τα ξύλα που κόβουν οι υλοτόμοι είναι πια στάχτη. Άλλη μια σοβαρή επίπτωση, που εμφανίζεται κατά κόρον στη χώρα μας όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, είναι η οικοπεδοποίηση των αποτεφρωμένων εκτάσεων. Μετά από μια φωτιά και αφού δεν υπήρχε σύστημα παρακολούθησης (το τελευταίο χρονικό διάστημα εφαρμόζεται), διάφοροι “αετονύχηδες” έσπευδαν να

οικειοποιηθούν τμήματα στα όρια του καμένου δάσους για να χτίσουν. Με τον τρόπο αυτό και υπό την ανοχή-απροσεξία των υπευθύνων, τα όρια των πολύτιμων δασών μειώνονταν όλο και πιο πολύ.



Εικόνα : Κατάσβεση πυρκαγιάς στην Κερατέα,2011

Πηγή: www.tvxs.gr

Άλλα προβλήματα του δασικού χώρου

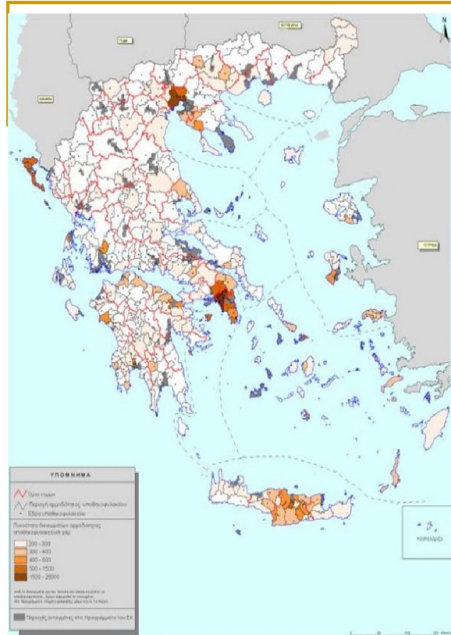
Κάποια άλλα σημαντικά προβλήματα του δασικού χώρου στη χώρα μας είναι επιγραμματικά:

Το πολύπλοκο και αναποτελεσματικό θεσμικό πλαίσιο

- Η απαγόρευση της κατάτμησης
- Η αναγνώριση των εμπράγματων δικαιωμάτων
- Η κύρωση των δασικών χαρτών
- Η υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων
- Η χρήση του δασικού χώρου ως συνάρτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και οι περιορισμοί στα ιδιωτικά δάση

- Η έλλειψη επενδύσεων
- Η έλλειψη επαρκών πόρων για την προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων
- Η ελλιπής ενημέρωση των πολιτών

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ



Πληθυσμός: 10,962,000 κάτοικοι

Έκταση: 132,000 Km²

Δημόσια / κρατική γη: 50%

5,475,400 κατοικίες

Μέσο εμβαδόν κατοικίας/πολίτη: 35 m²

Γεωτεμάχια: 15-18 εκατ.

Δικαιώματα: 37.2 εκατ.

Αγροτική γη: 35,832 Km²

Μέσο αγροτεμάχιο: 7 στρεμ (0.7ha)

Μέση εκμετάλλευση: 4.4ha

Συνολική αξία ιδιωτικής γης: €750 billion

Πίνακας 4.1. Αριθμός αυθαιρέτων και αντίστοιχη έκταση ανά Περιφέρεια.

A/A	ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρέμ.)	ΜΕΣΗ ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΤΑΠΑΤΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ				
1	Δασαρχείο Αλεξανδρουπόλεως	81	150	1,85
2	Δασαρχείο Σουλίου	21	52	2,48
3	Δασαρχείο Διδυμοτείχου	36	47	1,30
4	Δ/ση Δασών Ροδόπης	14	63,5	4,53
5	Δασαρχείο Ξάνθης	175	355,5	2,03
6	Δασαρχείο Καβάλας	500	1615	3,23
7	Δασαρχείο Θάσου	753	1780	2,36
8	Δασαρχείο Δράμας	156	697,6	4,27
	Σύνολο Περιφέρειας	1.736	4.760,4	2,74
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ				
9	Δασαρχείο Θεσσαλονίκης	170	405,53	2,39
10	Δασαρχείο Λαγκαδά	126	194,58	1,54
11	Δασαρχείο Σταυρού	11	10,65	0,97
12	Δασαρχείο Πολυγύρου	531	2164,28	4,08
13	Δασαρχείο Αρναιάς	8	5	0,63
14	Δασαρχείο Κασσάνδρας	1450	5319,64	3,67
15	Δασαρχείο Κιλκίς	10	40	4,00
16	Δασαρχείο Γουμένισσας	3	10	3,33
17	Δ/ση Δασών Πιερίας	1210	3650	3,02
18	Δασαρχείο Βέροιας	137	135	0,99
19	Δασαρχείο Νάουσας	-	-	-
20	Δασαρχείο Έδεσσας	-	-	-
21	Δασαρχείο Αριδαίας	4	1	0,25
22	Δασαρχείο Σερρών	62	198	3,19
23	Δασαρχείο Σιδηροκάστρου	2	15,2	7,60
24	Δασαρχείο Νιγρίτας	86	224	2,60
	Σύνολο Περιφέρειας	3.810	12.372,88	3,25
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ				
25	Δασαρχείο Κοζάνης	131	757,4	5,78
26	Δ/ση Δασών Φλώρινας	-	-	-
27	Δ/ση Δασών Καστοριάς	1	1	1,00
	Σύνολο Περιφέρειας	132	758,40	5,74
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ				
28	Δασαρχείο Λάρισας	170	360	2,12
29	Δασαρχείο Ελασσόνας	500	5000	10,00
30	Δασαρχείο Αγιάς	129	1340	10,39
31	Δασαρχείο Βόλου	145	598,4	4,13
32	Δασαρχείο Αλμυρού	-	-	-

A/A	ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρέμ.)	ΜΕΣΗ ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΤΑΠΑΤΗΣΗΣ
33	Δασαρχείο Σκοπέλου	66	174	2,64
34	Δασαρχείο Τρικάλων	39	16	0,41
35	Δασαρχείο Καλαμπάκας	28	26,5	0,94
36	Δασαρχείο Καρδίτσας	1	2	2,00
37	Δασαρχείο Μουζακίου	23	61	2,65
	Σύνολο Περιφέρειας	1101	7.579,9	6,88
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΗΠΕΙΡΟΥ				
38	Δασαρχείο Ιωαννίνων	230	700	3,04
39	Δασαρχείο Κονίτσης	119	300	2,52
40	Δασαρχείο Μετσόβου	133	550	4,13
41	Δ/ση Δασών Θεσπρωτίας	136	360	2,65
42	Δ/ση Δασών Πρέβεζας	130	175	1,35
43	Δ/ση Δασών Άρτας	-	-	-
	Σύνολο Περιφέρειας	748	2.085	2,79
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ				
44	Δ/ση Δασών Κερκύρας	100	350	3,50
45	Δ/ση Δασών Λευκάδας	-	-	-
	Σύνολο Περιφέρειας	100	350	3,50
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ				
46	Δασαρχείο Πατρών	156	241,12	1,55
47	Δασαρχείο Πύργου	301	830,5	2,76
48	Δασαρχείο Ολυμπίας	118	243	2,06
49	Δασαρχείο Αμαλιάδας	26	50	1,92
50	Δασαρχείο Αμφιλοχίας	1	2	2,00
51	Δασαρχείο Αγρινίου	50	151	3,02
	Σύνολο Περιφέρειας	652	1517,62	2,33
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.				
52	Δασαρχείο Χαλκίδας	197	401,9	2,04
53	Δασαρχείο Λίμνης	12	36	3,00
54	Δασαρχείο Ιστιαίας	226	1304,6	5,77
55	Δασαρχείο Αλιβερίου - Καρύστου	369	1431,8	3,88
56	Δασαρχείο Λιβαδειάς	112	183	1,54
57	Δασαρχείο Θηβών	116	984	8,48
58	Δασαρχείο Λαμίας	120	191	1,59
59	Δασαρχείο Αταλάντης	27	30,6	1,13
60	Δασαρχείο Σπερχειάδας	82	104	1,27
61	Δασαρχείο Καρπενησίου	10	39	3,90
62	Δασαρχείο Φουρνά	14	25,3	1,80
	Σύνολο Περιφέρειας	1285	4.721,2	3,67

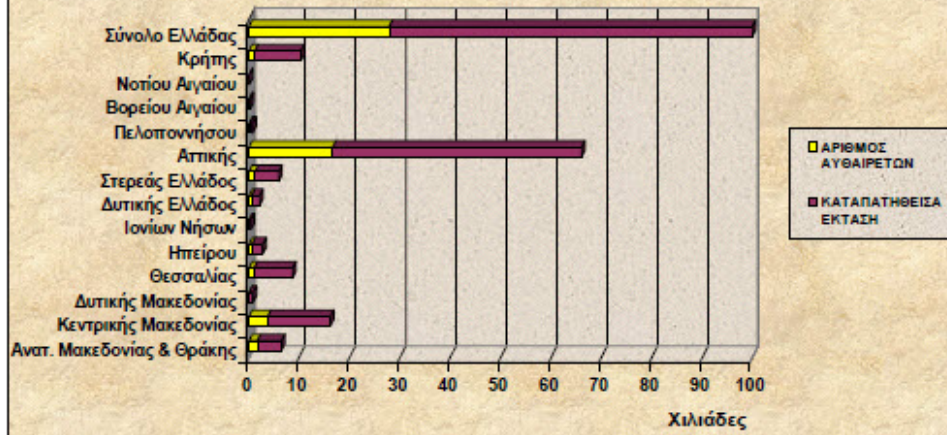
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ				
72	Δασαρχείο Κορίνθου	123	305	2,48
73	Δασαρχείο Τριπόλεως	161	202	1,25
74	Δασαρχείο Σπάρτης	-	-	-
	Σύνολο Περιφέρειας	284	507	1,79
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ Β. ΑΙΓΑΙΟΥ				
75	Δ/ση Δασών Λέσβου	39	93	2,38
76	Δ/ση Δασών Χίου	40	101	2,53
	Σύνολο Περιφέρειας	79	194	2,46
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ Ν. ΑΙΓΑΙΟΥ				
77	Δ/ση Δασών Δωδεκανήσου	50	89	1,78
	Σύνολο Περιφέρειας	50	89	1,78
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ				
78	Δ/ση Δασών Ηρακλείου	513	4568	8,90
79	Δ/ση Δασών Χανίων	284	1784	6,28
80	Δ/ση Δασών Ρεθύμνης	234	801	3,42
81	Δ/ση Δασών Λασιθίου	200	2000	10
	Σύνολο Περιφέρειας	831	9.153	7,44
	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ	27.908	93.418,19	3,35

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ				
63	Δ/ση Δασών Διαμ. Αθηνών	1235	1933	1,57
64	Δασαρχείο Πεντέλης	8184	26702,30	3,27
65	Δασαρχείο Πάρνηθας	1701	5440,35	3,20
66	Δασαρχείο Λαυρίου	1644	3315,7	2,02
67	Δασαρχείο Καπανδριτίου	1842	3680,24	2,00
68	Δασαρχείο Αιγάλεω	703	2201,3	3,13
69	Δασαρχείο Μεγάρων	615	2598	4,22
70	Δασαρχείο Πειραιά	786	3459	4,40
71	Δασαρχείο Πόρου	-	-	-

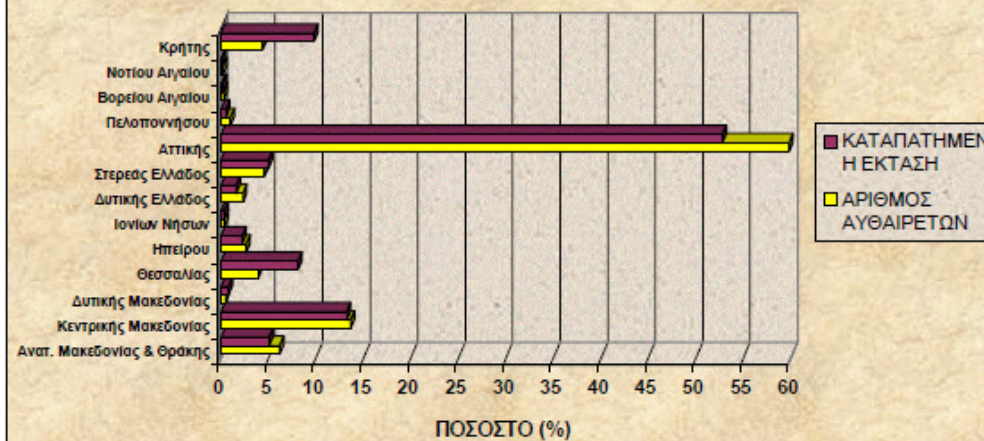
Πίνακας 4.2. Χαρακτηριστικά αυθαιρέτης δόμησης στον Ελλαδικό χώρο.

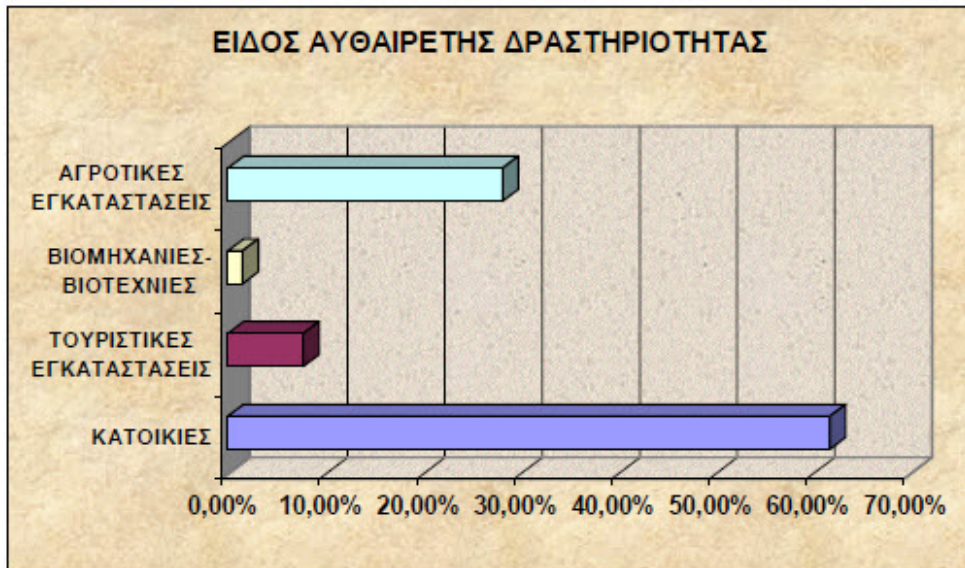
Περιφέρεια	Περιπτώσεις Αυθαιρέτων	Ποσοστό επί του συνόλου (%)	Έκταση καταπάτησης (στρεμ.)	Ποσοστό επί του συνόλου (%)	Μέση έκταση καταπάτησης (στρεμ.)
Αν. Μακεδονίας-Θράκης	1738	6,22	4.760,4	5,10	2,74
Κεντρικής Μακεδονίας	3.810	13,65	12.372,88	13,24	3,25
Δυτικής Μακεδονίας	132	0,47	758,40	0,81	5,47
Θεσσαλίας	1.101	3,95	7.579,9	8,11	6,88
Ηπείρου	748	2,68	2.085	2,23	2,79
Ιονίων Νήσων	100	0,36	350	0,37	3,50
Δυτικής Ελλάδος	652	2,34	1.517,62	1,62	2,33
Στερεάς Ελλάδος	1.285	4,60	4.721,2	5,05	3,67
Αττικής	16.700	59,84	49.329,89	52,81	2,95
Πελοποννήσου	284	1,02	507	0,54	1,79
Β. Αιγαίου	79	0,28	194	0,21	2,46
Ν. Αιγαίου	50	0,18	89	0,10	1,78
Κρήτης	831	4,41	9.153	9,80	7,44

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΤΑΠΑΤΗΣΗΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ

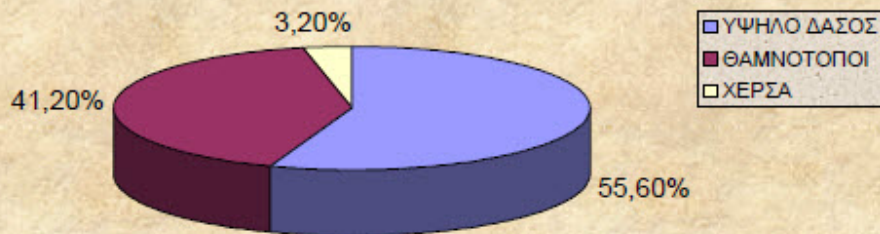


ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ

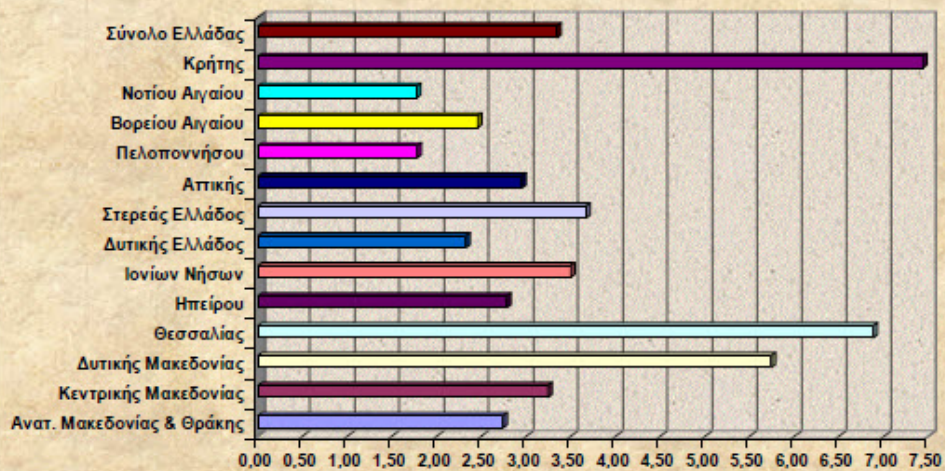




ΕΙΔΟΣ ΒΛΑΣΤΗΣΗΣ ΚΑΤΑΠΑΤΗΘΕΙΣΑΣ ΕΚΤΑΣΗΣ



ΜΕΣΗ ΚΑΤΑΠΑΤΗΘΕΙΣΑ ΕΚΤΑΣΗ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ



Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί με δασικό πρόβλημα (ΥΠΕΧΩΔΕ - Υπ. Γεωργίας – ΚΕΔ)

A/A	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ	ΝΟΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Στρεμ.)
1	Αστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός "Το Προάσιο Αθηνών"	ΑΤΤΙΚΗ	Αθήνα-Γαλάτσι	201
2	Παραθεριστικός Ο.Σ. Μακεδόνων & Θρακών "Ο Μέγας Αλέξανδρος"	ΑΤΤΙΚΗ	Βαρυμπόμπη	2.200
3	Παραθεριστικός Ο.Σ. Δημ. Υπαλλήλων, Στρατιωτικών & Πολιτικών	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια Πόρτο Γερμενό	366 345
4	Παραθεριστικός Ο.Σ. "Το Παγώνι"	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια	470
5	Παραθεριστικός Ο.Σ. "Χαρούμενη Πολιτεία"	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια	276
6	Παραθεριστικός Ο.Σ. Μεγερίδος Αττικής, "Ο Αγ. Γεράσιμος"	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια	300
7	Παραθεριστικός Ο.Σ. "Αρχαγέτας"	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια	1.892
8	Ο.Σ. Διπλωματούχων Μηχανικών Ελλάδος, "Ο Πυθαγόρας"	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια-περιοχή "Ψάθα" Βίλια-περιοχή "Μάτζι" Βίλια-περιοχή "Κρύο Πηγάδι"	1.498 350 294
9	Παραθεριστικός Ο.Σ. Ελευθέρων επαγγελματιών	ΑΤΤΙΚΗ	Μέγαρα-περιοχή "Κινέτα"	2.397
10	Ο.Σ. Τραπεζικών Υπαλλήλων, "Η Ένωση"	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια-Πόρτο Γερμενό	180
11	Παραθεριστικός Ο.Σ. Εμπορικού Ναυτικού	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια-περιοχή "Μπρούφι" Βίλια-περιοχή "Μπρίφι"	70 68
12	Ο.Σ. Ιδιωτικών Υπαλλήλων & Εργατοτεχνικών	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια-Πόρτο Γερμενό	621
13	Ο.Σ. Στρατιωτικών Ιδιωτών & Υπαλλήλων Υπουργείου Εθνικής Άμυνας	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια-Πόρτο Γερμενό	250
14	Παραθεριστικός Ο.Σ. Στεγασεις Υπαλλήλων Ε.Μ.Π. & Καλών Τεχνών	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια	1.280
15	Παραθεριστικός Ο.Σ. Υπαλλήλων Οικονομικών Υπηρεσιών	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια- "Αγία Παρασκευή"	600
16	Αστικός Ο.Σ. "Η Ελληνική Πίνδος"	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια-περιοχή "Κατσάνι"	300
17	Παραθεριστικός Στεγαστικός Οργανισμός Δημοσίων Υπαλλήλων-ΣΟΔΥ	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια-περιοχή "Αγ. Ιωάννης" Βίλια-περιοχή "Προσήλι" Βίλια-περιοχή "Αγ. Βασίλειος"	1.259 1.258 166
18	Μικτός Ο.Σ. Υπαλλήλων Υπουργείου Εμπορείου	ΑΤΤΙΚΗ	Βίλια-περιοχή "Κρύο Πηγάδι"	1.620
19	Παραθεριστικός Ο.Σ. Οικοπεδούχων Σχαινά-Μαραθώνα "Ο Μιλτιάδης"	ΑΤΤΙΚΗ	Μαραθώνας	500

A/A	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ	ΝΟΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Στρεμ.)
20	Παραθεριστικός Ο.Σ. Βιοτεχνιών Υφαντουργιών Νέας Ιωνίας	ΑΤΤΙΚΗ	Καπανδρίτι	534
21	Παραθεριστικός Ο.Σ. Ε.Ε.Υδάτων	ΑΤΤΙΚΗ	Γραμματικό	954
22	Παραθεριστικός Ο.Σ. Εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορία	ΑΤΤΙΚΗ	Γραμματικό	600
23	Ο.Σ. Μονίμων Αξιωματικών Αεροπορίας-Ο.Σ.Μ.Α., "Ο Ίκαρος"	ΑΤΤΙΚΗ	Γραμματικό	8.000
24	Παραθεριστικός Ο.Σ. Υπαλλήλων Υπουργείου Εξωτερικών	ΑΤΤΙΚΗ	Μέγαρα-περιοχή "Μάζ"	240*
25	Παραθεριστικός Ο.Σ. Ιδιωτών Ηλεκτροτεχνικών Εργοληπτών & Καταστηματαρχών Ηλεκτρικών Ειδών Αττικής	ΑΤΤΙΚΗ	Μέγαρα-"Κινέττα"	1.580*
26	Μικτός Ο.Σ. Στρατιωτικών, Ιδιωτών & Υπαλλήλων Υπουργείου Άμυνας	ΑΤΤΙΚΗ	Μέγαρα-"Κινέττα"	1.580*
27	Παραθεριστικός Ο.Σ. Εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορία	ΑΤΤΙΚΗ	Μέγαρα-"Κινέττα"	991*
28	Ο.Σ. Υπαλλήλων ΟΤΕ	ΑΤΤΙΚΗ	Υμητός Σαλαμίνα	1.600 1.600
29	Ο.Σ. Ιατρών	ΑΤΤΙΚΗ	Διόνυσος	362
30	Ο.Σ. Στεγάζεως Υπαλλήλων Γ'Κατηγορίας Δημοσίων Υπηρεσιών	ΑΤΤΙΚΗ	Μάνδρα-περιοχή "Αγ. Γεώργιος"	1.050*
31	Παραθεριστικός Ο.Σ. Στεγάζεως Οικογενειών Σωμάτων Ασφαλείας	ΑΤΤΙΚΗ	Μάνδρα-περιοχή "Αγ. Σωτήρα"	495*
32	Παραθεριστικός Ο.Σ. Στεγάζεως Οικογενειών Ορθόδοξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος	ΑΤΤΙΚΗ	Μάνδρα-περιοχή "Κόρακα"	91*
33	Παραθεριστικός Ο.Σ., "Ο Άτταλος"	ΑΤΤΙΚΗ	Μάνδρα-περιοχή "Παλαιχώρι"	603*
34	Μικτός Ο.Σ. Υπαλλήλων Αγροτικής Τράπεζας Ελλάδος	ΑΤΤΙΚΗ	Οινόη-περιοχή "Ντόμογρα"	400*
35	Παραθεριστικός Ο.Σ. Προσωπικού Αγροφυλακής	ΑΤΤΙΚΗ	Μάνδρα-περιοχή "Καραούλι"	171*
36	Ο.Σ. Βουλευτών	ΑΤΤΙΚΗ	Βάρη-Βουλιαγμένη-περιοχή "Φασκομηλιά"	8.500

A/A	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ	ΝΟΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Στρεμ.)
37	Ο.Σ. Ιατρών & Υγειονομικών Υπαλλήλων "Ιπποκράτειος Πολιτεία"	ΑΤΤΙΚΗ	ΒΑ Πάρνηθα	8.500
38	Ο.Σ. Δικηγόρων	ΑΤΤΙΚΗ	Διόνυσος	1.800
39	Ο.Σ. Υπαλλήλων Υπ. Οικονομικών	ΑΤΤΙΚΗ	Διόνυσος	1.200
40	Ο.Σ. Δικαστικών - Εισαγγελέων	ΑΤΤΙΚΗ	Παραλία Σχοινιά	3.500
41	Ο.Σ. Μελών ΕΣΗΕΑ	ΑΤΤΙΚΗ	Νησού Πεντέλης	5.000
42	Ο.Σ. "Γράμμος - Φοίνιξ"	ΑΤΤΙΚΗ	Κηφισιά	400
43	Ο.Σ. "Άγιος Τιμόθεος"	ΑΤΤΙΚΗ	Πεντέλη	250
44	Ο.Σ. "Η Μεγαλόχαρη"	ΑΤΤΙΚΗ	Πεντέλη	1150
45	Αυτόνομος Ο.Σ. Αδκών	ΑΤΤΙΚΗ	Μαλακιάσα	715
46	Ο.Σ. Αξιωματικών Στρατού	ΑΤΤΙΚΗ	Δάσος Παπάγου	277
47	Ο.Σ. Υπαλλήλων Γεν. Νοσοκομείου Πειραιώς	ΑΤΤΙΚΗ	Σταμάτα -Λόφος Ρέχεζας	100
48	Ο.Σ. Αστέγων Αθηνών - Πειραιώς-Προαστίων "Ο Εύξεινος Πόντος"	ΑΤΤΙΚΗ	Σταμάτα-περιοχή "Πλάτωμα"	491
49	Ο.Σ. "Η Προκόννησος"	ΑΤΤΙΚΗ	Διόνυσος-Σταμάτα	340
50	Ο.Σ. "Πανεπιστημιακής Ενώσεως Αθηνών και Δασικών Υπαλλήλων"	ΑΤΤΙΚΗ	Εκάλη-περιοχή "Τρία Πεύκα"	128
51	Ο.Σ. Δικαιούχων Αστέγων Παλ. Προσφύγων "Νέα Αιολίσ"	ΑΤΤΙΚΗ	Διόνυσος	3.440
52	Ο.Σ. "Η Αναγέννησις" (Πρώην Εφέδρων Αξιωματικών)	ΑΤΤΙΚΗ	Διόνυσος-περιοχή "Κλειόριζα"	922
53	Παραθεριστικός Ο.Σ. "Νέων Μακεδόνων"	ΑΤΤΙΚΗ	Διόνυσος-περιοχή "Κλειόριζα"	453
54	Ο.Σ. Δικηγόρων Πειραιώς	ΑΤΤΙΚΗ	Στάματα-Λόφος Ρέχεζας Μαραθώνιας-Κάτω Σούλι	3.565 2.000
55	Συνεταιρισμός Αποκατάστασης Ακτιμώνων Καλλιερρητών	ΑΤΤΙΚΗ	Αγ. Νικόλαος Βάρης	3.200
56	Ο.Σ. Καστελοριζίων	ΑΤΤΙΚΗ	Βάρη	512
57	Ο.Σ. Διπλωματούχων Πολιτικών Μηχανικών ΑΠΘ	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ	Χορπάτης-περιοχή "Ισερνλή"	2.058
58	Παραθεριστικός Ο.Σ. "Ο Αγ. Σπυρίδων"	ΦΘΙΩΤΙΔΑ	Μαλαισίνα, Μαρτίνο, Λάρυμνα	5.410*
59	Παραθεριστικός Ο.Σ. Δημοσίων Υπαλλήλων	ΑΡΓΟΛΙΔΑ	Ερμιόνη	524
60	Παραθεριστικός Ο.Σ. Μονίμων Αξιωματικών Ναυτικού-Ο.Σ.Μ.Α.Ν	ΑΡΓΟΛΙΔΑ	Κρανίδι	3.875
61	Ο.Σ. "Αττική"	ΑΡΓΟΛΙΔΑ	Νέα Επίδαυρος	1.079
62	Ο.Σ. Υπαλλήλων Δήμων Βύρωνος-Καισαριανής-Υμηττού, "Η Αθηνά"	ΕΥΒΟΙΑ	Μαρμάρι-περιοχή "Λυκόρεμα"	177

A/A	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ	ΝΟΜΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Στρεμ.)
63	Παραθεριστικός Ο.Σ. Καλλιτεχνών, "Ο Αγ. Παρφύριος"	ΕΥΒΟΙΑ	Μαρμάρι-περιοχή "Λυκόρεμα"	750
64	Παραθεριστικός Ο.Σ. Δημοσίων Υπαλλήλων	ΣΕΡΡΕΣ	Νιγρίτα	200
65	Ο.Σ. Δασολόγων & Τεχνολόγων Δασοπονίας "Το Δάσος"	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	Σάρτη	32.000
66	Ο.Σ. Υπαλλήλων Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσ/νίκης	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	Ολυμπόδα-περιοχή "Βίνια"	63
67	Παραθεριστικός Ο.Σ. Υπαλλήλων Τραπεζίης Ελλάδος, "Ο Ποσειδών"	ΚΟΡΙΝΘΙΑ	Λουτράκι-περιοχή "Στέρνα"	510*

*Δασικές ρητνευόμενες εκτάσεις

Μεθοδολογία

Τα δεδομένα που καταχωρήθηκαν σε πρώτη φάση και παρουσιάζονται επεξεργασμένα στην παρούσα αναφορά, διαβιβάστηκαν από τη Διεύθυνση Δασών Ανατολικής και Δυτικής Αττικής στον Οργανισμό Αθήνας, κατόπιν σχετικού εγγράφου αιτήματος.

Πηγές των αποφάσεων κατεδάφισης που εισήχθησαν στη βάση δεδομένων είναι οι εξής:

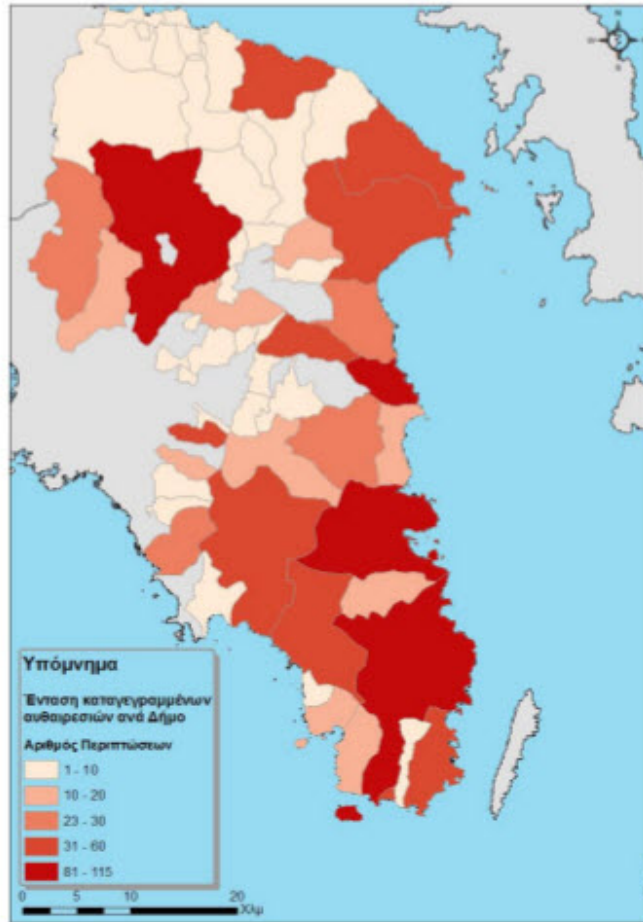
- Διεύθυνση Δασών Ανατολικής Αττικής: Αποφάσεις κατεδάφισης που αφορούν την περίοδο 02.10.1991 – 24.03.2010.
- ΔΙ@ΥΓΕΙΑ – Περιφέρεια Αττικής (προ Καλλικράτη)⁴: Αποφάσεις κατεδάφισης που αφορούν την περίοδο 25.11.2010 - 28.01.2011.
- ΔΙ@ΥΓΕΙΑ – Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής⁵: Αποφάσεις κατεδάφισης που αναρτήθηκαν από την 31^η Ιανουαρίου 2011.

Οι αποφάσεις κατεδάφισης που εκδόθηκαν κατά το διάστημα 24.03.2010- 25.11.2010 δεν είναι διαθέσιμες και δεν περιλαμβάνονται στη βάση δεδομένων.

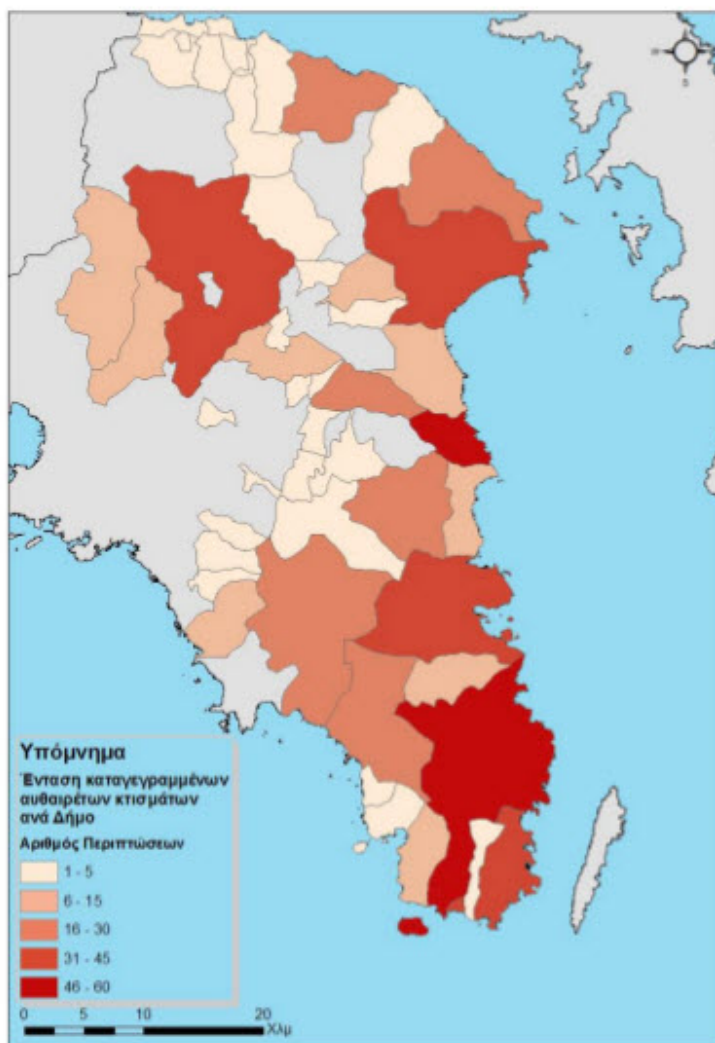
Για την οργάνωση και καταχώρηση των αποφάσεων κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών και στόχο τη μετέπειτα επεξεργασία τους για λόγους ανάλυσης και εξαγωγής συμπερασμάτων, επιλέχθηκε το λογισμικό Microsoft Office Access. Αποτελεί ένα από τα πιο σταθερά συστήματα διαχείρισης βάσεων δεδομένων, εξασφαλίζοντας εύκολη και γρήγορη ανάπτυξη της εφαρμογής, απρόσκοπτη λειτουργία και δυνατότητες επέκτασης. Η Access επιτρέπει το λεπτομερή ορισμό της δομής και του τρόπου αποθήκευσης της πληροφορίας, καθώς και τις σχέσεις και τις προϋποθέσεις που αυτή πρέπει να πληροί. Κατά το σχεδιασμό της βάσης δεδομένων, αξιοποιήθηκαν οι δυνατότητες που προσφέρει η Access και επιτρέπουν την καταχώρηση κάθε τύπου πληροφορίας (περιγραφική, αριθμητική, χρονολογική κλπ), την εξάλειψη υπολογιστικών και την ελαχιστοποίηση ανθρώπινων λαθών.

Η βάση δεδομένων περιλαμβάνει συνολικά 36 διακριτά πεδία (στήλες), στα οποία καταχωρήθηκαν (από κάθε έντυπο απόφασης κατεδάφισης αυθαίρετης κατασκευής) οι πληροφορίες εκείνες που περιγράφουν πλήρως κάθε καταγεγραμμένη περίπτωση αυθαιρεσίας.

ΧΑΡΤΗΣ 1: Ένταση καταγεγραμμένων αυθαιρεσιών (σύνολο: 1.050 υποθέσεις) στη δασική γη της Αττικής, ανά Δήμο.



ΧΑΡΤΗΣ 2: Ένταση αυθαίρετης δόμησης (κτίσματα) στη δασική γη της Αττικής, ανά Δήμο.



ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Αριθμός αποφάσεων που αφορούν σε αυθαίρετα κτίσματα ανά δήμο και ανά δασαρχείο της Δ/νσης Δασών Ανατολικής Αττικής. Με έντονα και κεφαλαία γράμματα αναγράφονται οι 10 Καποδιστριακοί δήμοι με το μεγαλύτερο αριθμό περιπτώσεων.

ΔΗΜΟΣ	Δασαρχείο Καπανδριτίου	Δασαρχείο Λαυρίου	Δασαρχείο Πάρνηθας	Δασαρχείο Πεντέλης
Αγίου Κωνσταντίνου		3		
Αγίου Στεφάνου				1
Αναβύσσου		5		
Άνω Λιοσίων			9	
Αργυρούπολης				1
Αρτέμιδα				15
Αφίδνες	2			
ΑΧΑΡΝΕΣ			40	
Βαρνάβας	3			
Βύρωνας				5
Γέρακας				4
Γλυκά Νερά				2
Γλυφάδα				13
ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ	25			
Ηλιούπολη				1
Κάλαμος	18			
Καλύβια Θορικού		22		
ΚΕΡΑΤΕΑ		60		
Κηφισιά				9
Κουβαράς		8		
ΚΡΩΠΙΑ				27
ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗ		36		
Μαλακάσα	3			
ΜΑΡΑΘΩΝΑΣ	33			
ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ				39
Μαρκόπουλο Ωρωπού	4			
Μελίσσια				1
Νέα Ερυθραία				2
Νέα Ιωνία				1
Νέα Μάκρη				13
Νέα Πεντέλη				3
Νέα Παλάτια	1			
Παιανία				4
Παλαιά Φώκαια		11		
Παλλήνη				1
Παπάγου				2
ΠΕΝΤΕΛΗ				19

ΡΑΦΗΝΑ

Ροδόπολη

Σαρωνίδα

Σκάλα Ωρωπού

ΣΠΑΤΑ - ΛΟΥΤΣΑ

Σταμάτα

Συκάμινο

Φυλή

Ωρωπός

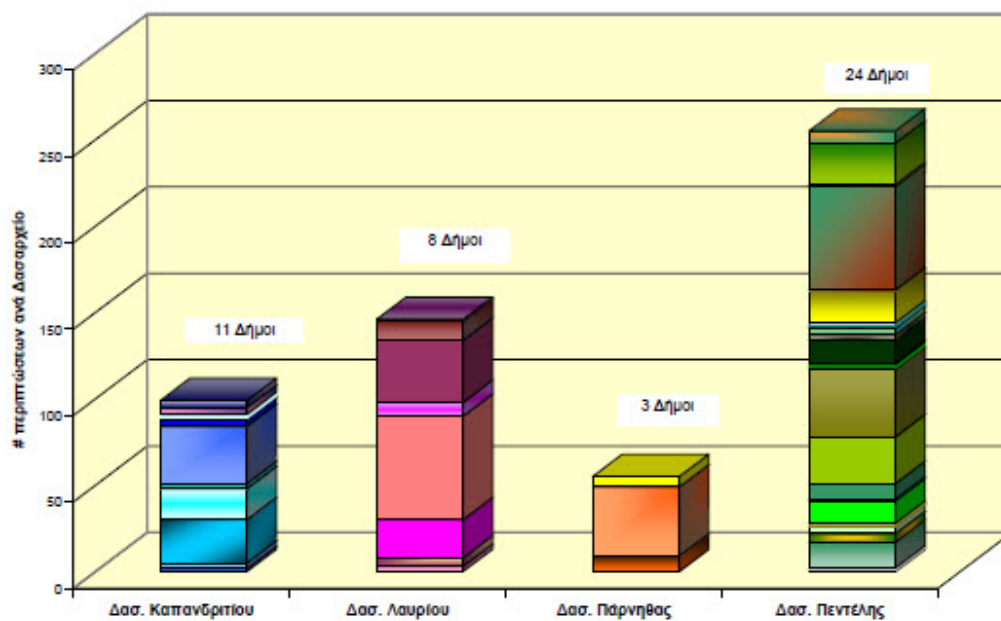
Σύνολο ανά δασαρχείο

			60
			1
	1		
2			
			24
			7
4			
		6	
4			
11	111	11	111

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Οι κατηγορίες και οι υποκατηγορίες που χρησιμοποιήθηκαν για την καταγραφή των αυθαιρεσιών στη βάση δεδομένων.

Βασική κατηγορία	Υποκατηγορία	Περιγραφή
1. Κατασκευές οριοθέτησης	Μόνιμες περιφράξεις	Μάνδρες, τοιχία αντιστήριξης, ενισχύσεις περιφράξεων
	Διαμόρφωση εδάφους	Επιχωματώσεις, επιστρώσεις, τσιμεντοστρώσεις, γήπεδα, χαντάκια
	Μη μόνιμες περιφράξεις	Ξηρολιθοδομές, σωλήνες σιδήρου ως βάση μελλοντικής περίφραξης
2. Φυτεύσεις	Ξυλώδεις	Ελαιώνες, αμπέλια, οπωροφόρα
	Εποχιακές	Κηπευτικά, παρτέρια, γκαζόν
3. Κατασκευές	Πισίνες	Δεξαμενές, πισίνες
	Κατοικίες	Οικοδομές, κτίσματα, βάση οικοδομής, αναστήλωση, λυόμενα, βεράντα
	Βοηθητικοί χώροι κατοικιών	Κιόσκια, αποθήκες, ψησταριά, τροχόσπιτο, container
	Ναοί	Ναοί, κοιμητήρια
4. Γεωργοκτηνοτροφικές κατασκευές	Γεωργοκτηνοτροφικές κατασκευές	Ποιμνιοστάσια, στάνες, ορνιθώνες, θερμοκήπια
	5. Χώροι μεταφοράς και απόθεσης απορριμμάτων	Υγρά λύματα
Στερεά απόβλητα		Αποθέσεις αδρανών υλικών, οχημάτων, άχρηστα αντικείμενα
6. Άλλα	Άλλα	Διαφημιστικές πινακίδες, γεωτρήσεις, παιδικές χαρές, κεραίες, ανεμογεννήτριες

Με βάση την παραπάνω ομαδοποίηση κατέστη δυνατό να εξαχθούν συγκριτικά διαγράμματα μεταξύ δασαρχείων, αλλά και δήμων καθώς και χάρτες έντασης για το πλήθος των εντοπισμένων αυθαιρεσιών συνολικά και ανά κατηγορία.

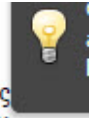


ΣΧΗΜΑ 1: Αριθμός αποφάσεων που αφορούν σε αυθαίρετα κτίσματα ανά δασοαρχείο Ανατολικής Αττικής. Για κάθε δασοαρχείο αναφέρεται επίσης ο αριθμός των δήμων που περιλαμβάνονται στην περιοχή ευθύνης του.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Αριθμός αποφάσεων που αφορούν σε αυθαίρετες ποσίνες ανά δήμο και ανά δασαρχείο Ανατολικής Αττικής.

Δήμος	Δασαρχείο Λαυρίου	Δασαρχείο Πεντέλης	Δασαρχείο Καπανδριτίου	Δασαρχείο Πάρνηθας
Κερατέα	11			
Παλαιά Φώκαια	6			
Καλύβια Θορικού	4			
Ανάβυσσος	3			
Κουβαράς	2			
Λαυρεωτική	5			
Σαρωνίδα	1			
Μαρκόπουλο Μεσογαίας		10		
Πεντέλη		4		
Βύρωνας		3		
Γλυφάδα		1		
Κηφισιά		1		
Νέα Μάκρη		1		
Παιανία		1		
Ραφήνα		1		
Μαραθώνας			2	
Γραμματικό			1	
Αχαρνές				1
Σύνολο ανά δασαρχείο	32	22	3	1

Σύγκριση με αλλαγές καλύψεων γης στην Αττική (1987 – 2007)



Στο πλαίσιο του προγράμματος «Το μέλλον των δασών», το WWF Ελλάς αποτύπωσε τις αλλαγές καλύψεων της γης που συνέβησαν στον ελλαδικό χώρο κατά τα έτη 1987 και 2007. Σκοπός του πρωτοποριακού αυτού προγράμματος για τα ελληνικά δεδομένα ήταν η αποτύπωση των αλλαγών κάλυψης του ελληνικού χώρου, η ανάδειξη των προβλημάτων εντατικής αλλαγής των χρήσεων γης του και η δημιουργία ενός βασικού πλαισίου αναφοράς και διαλόγου για το μελλοντικό σχεδιασμό. Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση της δράσης έγινε σε στενή συνεργασία με το Τμήμα Δασικής Διαχειριστικής και Τηλεπισκόπησης της Σχολής Δασολογίας και Φυσικού Περιβάλλοντος του ΑΠΘ.

Το απεικονιστικό υλικό βάσης που χρησιμοποιήθηκε ήταν το εξής:

- Δορυφορικές εικόνες μέσης ανάλυσης (LANDSAT 30m),
- Εκτεταμένες αυτοψίες και καταγραφές πεδίου σε όλη τη χώρα,
- Δημιουργία αλγορίθμου απόδοσης καλύψεων,
- Δεδομένα CORINE, ILOTS, IKONOS, ΓΥΣ για επιβεβαιώσεις και ελέγχους,
- Δευτερογενής έλεγχος αποτελεσμάτων για συγκεκριμένες περιπτώσεις.

Η απεικόνιση αυτή δεν επέχει χαρακτήρα δασικού χάρτη ή αποτύπωσης χρήσεων γης, δεν αποτυπώνει τη νομιμότητα των αλλαγών αυτών και δεν καταγράφει όρια σχεδίων πόλης ή οικισμού.

Παρά το γεγονός πως ο αριθμός των αποφάσεων κατεδάφισης είναι μικρός και δεν φαίνεται να αποτυπώνει επαρκώς την έκταση της αυθαιρέτης δόμησης στην Αττική, εντούτοις η σύγκριση με τα δεδομένα της χαρτογραφικής αποτύπωσης των αλλαγών καλύψεων γης είναι αποκαλυπτική.

Συγκεκριμένα, οι μεγαλύτερες αλλαγές καλύψεων γης (όχι απαραίτητα παράνομες) συμπίπτουν σε σημαντικό βαθμό με τις περιοχές που συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο αριθμό αποφάσεων κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων.

Για την ακρίβεια, οι περιοχές Αχαρνών, Μαρκόπουλου Μεσογαίας, Κρωπίας και Σπάτων παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη απώλεια αγροτικών εκτάσεων, ενώ χαρακτηριστική είναι επέκταση της Κερατέας εις βάρος αγροτικών εκτάσεων. Πολύ χαρακτηριστική επίσης είναι η περίπτωση του Σχοινιά, όπου καταγράφεται σημαντική μετατροπή γεωργικών εκτάσεων και εκτάσεων χαμηλής βλάστησης σε δομημένες και τεχνητές επιφάνειες.

Δεδομένου μάλιστα ότι το πρώτο στάδιο απώλειας δασικής γης είναι η μετατροπή της σε θαμνοτόπους και εκτάσεις χαμηλής βλάστησης και στη συνέχεια σε τεχνητή επιφάνεια (δομημένη ή μη), είναι αξιοπρόσεκτα τα εξής δεδομένα της χαρτογράφησης:

- Έκταση 143.741 στρέμματα ή 3,79% της δασικής κάλυψης του 1987, υποβαθμίστηκε σε θαμνότοπους και εκτάσεις χαμηλής βλάστησης.
- Ποσοστό 7,25% της κάλυψης του 1987 από εκτάσεις χαμηλής βλάστησης μετατράπηκε σε γεωργικές.
- Έκταση 112.538 στρέμματα ή 2,97% της κάλυψης από γεωργικές εκτάσεις μετατράπηκε σε τεχνητές επιφάνειες.

Συμπερασματικά, από τη χαρτογράφηση προκύπτουν τα εξής:

- Τα δάση, παρά τα φαινόμενα, δεν θίγονται τόσο από τις οικιστικές πιέσεις όσο από τις πυρκαγιές που οδηγούν σε πρωιμότερα στάδια εξέλιξης της βλάστησης (θαμνότοποι, χαμηλή βλάστηση). Η καταστροφή της δασικής κάλυψης λόγω οικιστικών ή παραγωγικών (γεωργία) πιέσεων είναι σποραδική και σημειακή.
- Οι πιέσεις για αλλαγές χρήσεων απορροφούνται κατά κύριο λόγο από τις γεωργικές και εκτάσεις χαμηλής βλάστησης, καθώς οι περιορισμοί στην αλλαγή χρήσης αυτών είναι σχεδόν ανύπαρκτοι.
- Τα δάση θίγονται δευτερογενώς από αυτή την πίεση, και μόνο μετά την καθήλωση της βλάστησης λόγω επαναλαμβανόμενων πυρκαγιών ή την με άλλο τρόπο σταδιακή αλλαγή της φυσιογνωμίας τους.
- Οι δασικές εκτάσεις (χαμηλή βλάστηση) απορροφούν μεγάλες πιέσεις σημειακά σε κάποιες περιοχές (παραλιακό μέτωπο, Υμηττός), αν και περισσότερο πιέζονται ως ενδιάμεση κρίκοι στη διαδικασία καθήλωσης των δασών και σταδιακής αλλαγής της χρήσης τους.

Οι αλλαγές καλύψεων γης που καταγράφηκαν για την Αττική στο διάστημα από 1987 έως 2007 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Γεωργικές εκτάσεις που άλλαξαν κάλυψη.

Κατηγορία κάλυψης γης	Έκταση (στρ)	Ποσοστό %
Δάσος κωνοφόρων	6.895	0,18
Δάσος πλατυφύλλων	437	0,01
Θαμνώνες αειφύλλων /πλατυφύλλων - μεταβατικές δασώδεις περιοχές	13.739	0,36
Θαμνότοπος	35.491	0,94
Έκταση χαμηλής βλάστησης	69.743	1,84
Γυμνή/τεχνητή επιφάνεια	112.538	2,97
Καμένη έκταση	389	0,01
Συνολική έκταση αλλαγών	239.233	6,31

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Εκτάσεις που μετατράπηκαν σε γεωργικές.

Κατηγορία κάλυψης γης	Έκταση (στρ)	Ποσοστό %*
Δάσος κωνοφόρων	12.443	0,33
Δάσος πλατυφύλλων	380	0,01
Θαμνώνες αειφύλλων/πλατυφύλλων - μεταβατικές δασώδεις περιοχές	1.832	0,05
Θαμνότοπος	45.272	1,19
Έκταση χαμηλής βλάστησης	228.056	6,01
Γυμνή/τεχνητή επιφάνεια	25.739	0,68
Καμένη έκταση	55	0,00
Συνολική έκταση αλλαγών	313.777	8,27

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: Εκτάσεις που μετατράπηκαν σε άγονες/οικισμούς.

Κατηγορία κάλυψης γης	Έκταση (στρ)	Ποσοστό %*
Δάσος κωνοφόρων	5.027	0,13
Δάσος πλατυφύλλων		
Θαμνώνες αειφύλλων/πλατυφύλλων - μεταβατικές δασώδεις περιοχές	1.555	0,04
Θαμνότοπος	7.520	0,20
Έκταση χαμηλής βλάστησης	64.574	1,70
Γεωργική έκταση	112.538	2,97
Καμένη έκταση	10	0,00
Συνολική έκταση αλλαγών	191.224	5,04

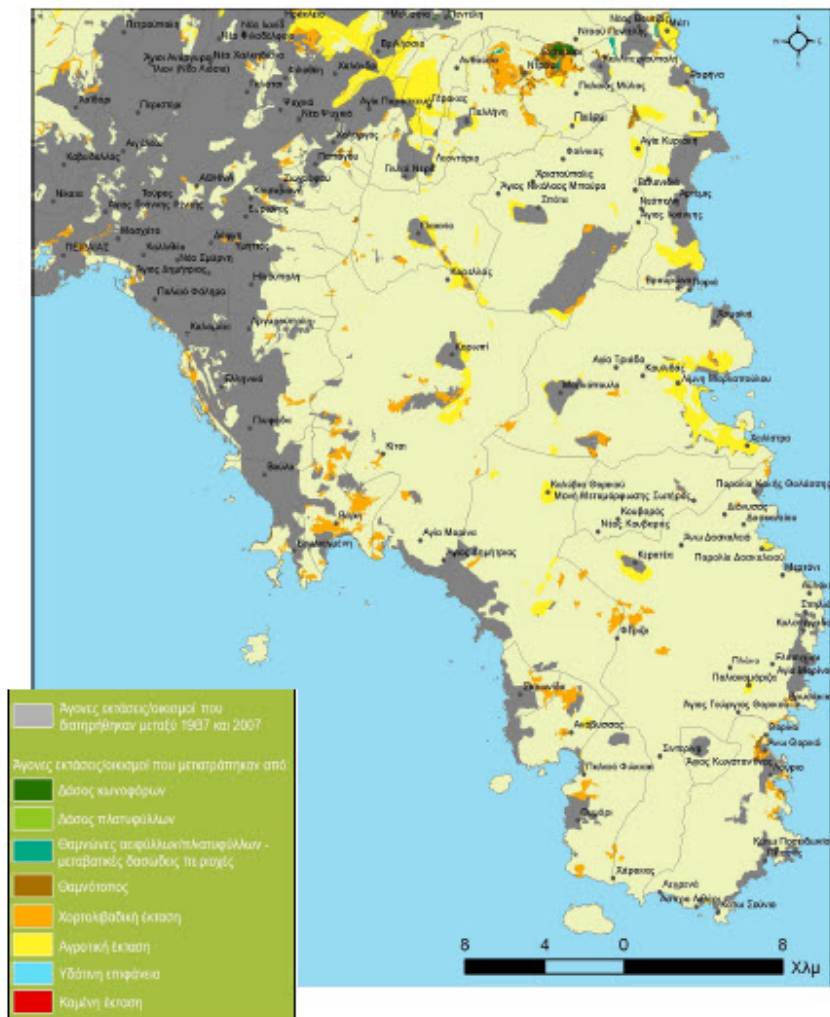
ΠΙΝΑΚΑΣ 7: Δάση που άλλαξαν κάλυψη.

Κατηγορία κάλυψης γης	Έκταση (στρ)	Ποσοστό %*
Θαμνώνες αειφύλλων/πλατυφύλλων - μεταβατικές δασώδεις περιοχές	78.230	2,06
Θαμνότοπος	28.976	0,76
Έκταση χαμηλής βλάστησης	36.535	0,96
Γεωργική έκταση	12.823	0,34
Γυμνή/τεχνητή επιφάνεια	5.027	0,13
Καμένη έκταση	22.596	0,60
Συνολική έκταση αλλαγών	184.187	4,85

ΠΙΝΑΚΑΣ 8: Δάση που μετατράπηκαν σε εκτάσεις χαμηλής βλάστησης.

Κατηγορία κάλυψης γης	Έκταση (στρ)	Ποσοστό %*
Θαμνώνες αειφύλλων/πλατυφύλλων - μεταβατικές δασώδεις περιοχές	78.230	2,06
Θαμνότοπος	28.976	0,76
Έκταση χαμηλής βλάστησης	36.535	0,96
Συνολική έκταση αλλαγών	143.741	3,79

ΧΑΡΤΗΣ 3: Επέκταση οικιστικού ιστού / τεχνητών επιφανειών στα Μεσόγεια και στη νότια Αττική.



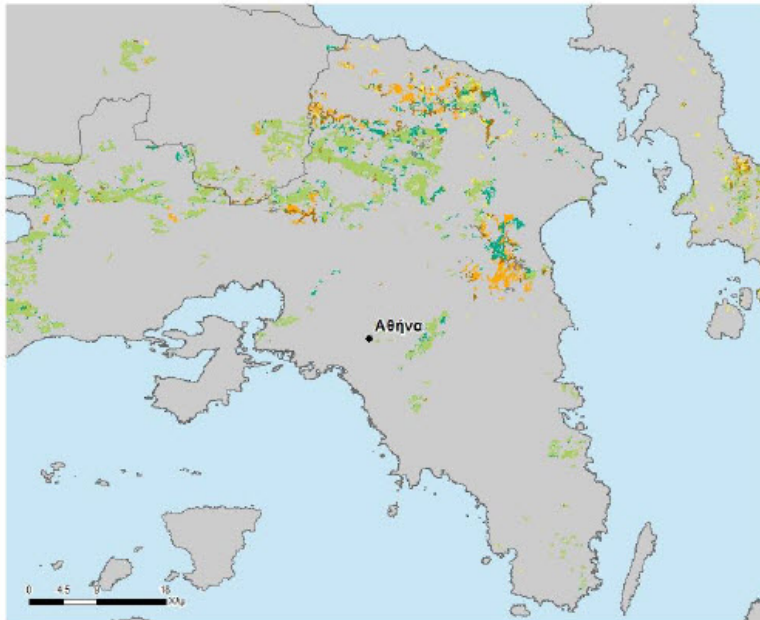
ΧΑΡΤΗΣ 5: Απεικόνιση αλλαγών καλύψεων γης στην Αττική (1987-2007)



Χαρτογραφική απεικόνιση των κυριότερων αλλαγών της κάλυψης γης στην Ελλάδα
Αποτύπωση των δασών που άλλαξαν το διάστημα 1987 - 2007



Click on
and place
PDF File.



ΑΤΤΙΚΗ

Υπόμνημα

Μέγεθος που μεταβάλλονται μεταξύ 1987 και 2007

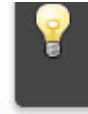
Αλλαγή που μεταβάλλονται σε:

- Θερμάνειες και άλλων τύπων άλλων μεταβατική δασοδότης περιοχή
- Θαλάσσιος
- Επιχειρηματικός βλάστησης
- Γεωργική έκταση
- Υδροτική επέκταση
- Καμμένη έκταση
- Κοιμήσι κάλυψη*

*Καμμένη δασοδότης κάλυψη, κεντρικά από τους κάλυψης από γόνιμο

Η Ελλάδα κλιμακώνει στο πρόγραμμα "Το Μέλλον των Δασών" που αναπτύσσεται από το Γενικό Γραφείο Γ. Γ. Νότιο Α.Τ. Δασών και Μηχανισμών, καθώς και από εταιρεία που υποστηρίζει την ανάπτυξη.





Οικολογική αξία της δασικής γης

Η αξία της δασικής γης, τόσο για τις «υπηρεσίες» που προσφέρει, όσο και για την εγγενή αξία της διατήρησης της βιοποικιλότητας, θα έπρεπε να θεωρείται αναμφισβήτητη.

Δυστυχώς, κατά τις τελευταίες δυο δεκαετίες αμφισβητείται έντονα ως υπερβολικό το καθεστώς προστασίας της δασικής γης, το οποίο κατοχυρώθηκε με το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975. Συνήθης αποδέκτης αυτής της αμφισβήτησης είναι οι γαίες που χαρακτηρίζονται ως «δασικές εκτάσεις», δηλαδή εκτάσεις χαμηλής θαμνώδους βλάστησης. Σύμφωνα με το ίδιο το Σύνταγμα (τροποποίηση 2001), ο ορισμός του δάσους και της δασικής έκτασης έχει ως εξής:

****Ερμηνευτική δήλωση:** Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω της αμοιβαίας αλληλεξάρτησης και αλληλοεπίδρασής τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά.

Οι δασικές εκτάσεις (φρύγανα, μακία βλάστηση) δεν είναι άγρια “κατσάβραχα”, αλλά οικολογικά πολύτιμα οικοσυστήματα, χαρακτηριστικά της Μεσογειακής βιογεωγραφικής ζώνης. Είναι μορφές βλάστησης που έχουν προκύψει είτε φυσικά ή ως αποτέλεσμα υποβάθμισης παλαιότερων υψηλότερων δασών. Εξαπλώνονται κυρίως σε Πελοπόννησος, Στερεά, νησιά Αιγαίου και Ιονίου, χαμηλά υψόμετρα της βόρειας και δυτικής Ελλάδας, σε τόπους δηλαδή με ξηρό μεσογειακό κλίμα. Τα είδη που συναντάμε σε αυτές τις δασικές εκτάσεις είναι στο σύνολό τους εξαιρετικά προσαρμοσμένα σε αυτές τις συνθήκες. Ένα παράδειγμα είναι τα μικρά, δερματώδη, και συχνά αγκαθωτά φύλλα των θάμνων καθώς και ο εποχιακός διμορφισμός των φρυγάνων που το καλοκαίρι αποβάλλουν ή περιορίζουν τα μεγάλα χειμωνιάτικα φύλλα τους. Με αυτό τον τρόπο τα φυτά ρυθμίζουν την απώλεια νερού, μέσω της διαδικασίας της διαπνοής, και αντιμετωπίζουν τις υψηλές θερμοκρασίες και την ξηρασία.

Τα φρύγανα είναι καταλαμβάνουν περίπου το 15% της ελληνικής επικράτειας. Αποτελούνται από χαμηλούς, ξηρόμορφους θάμνους και αντίθετα από την εικόνα που έχουμε συνηθώς, χαρακτηρίζονται από πλούσια πανίδα και χλωρίδα με πληθώρα κοινών, απειλούμενων ή και ενδημικών ειδών. Χαρακτηριστική είναι η ποικιλία των ειδών ερπετών αλλά και πολλών ασπόνδυλων ειδών. Κοινά φυτά στα φρύγανα είναι η αστοιβή, η ασφάκα, το θυμάρι, οι λαδανιές, το χαμορέικι, το φασκόμηλο, το θρούμπι και η κάππαρη. Πολλά από αυτά, εκτός από την αισθητική τους αξία, είναι συνηθισμένα στην καθημερινότητά μας ως αρωματικά, φαρμακευτικά και αφεψήματα. Η μακία βλάστηση, οι χαρακτηριστικοί δηλαδή αειφύλλοι-σκληρόφυλλοι θάμνοι των μεσογειακών οικοσυστημάτων, καλύπτει περίπου το 25% της ελληνικής επικράτειας. Αποτελείται από μυρτιές, σχίνους, ελιές, χαρουπιές, αριές, κουμαριές, φυλλίκα, κ.ά. με ύψος ως 3,5μ οι οποίοι εξαπλώνονται μέχρι τα 600-800 μέτρα υψόμετρο. Αν και δεν έχει την τυπική εμφάνιση δάσους όπως το έχουμε συνηθίσει, η μακία βλάστηση επιτελεί όλες τις λειτουργίες και προσφέρει όλες τις περιβαλλοντικές υπηρεσίες ενός δάσους και μάλιστα σε κλιματικές και εδαφολογικές συνθήκες και κάτω από πιέσεις που συχνά δεν επιτρέπουν την ανάπτυξη άλλων διαπλάσεων.

Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι τα φρύγανα και η μακία βλάστηση μπορούν, εφόσον δεν καταστραφούν από οικιστικές ή γεωργικές αλλαγές, να αντιμετωπίσουν με επιτυχία

ανθρωπογενείς πιέσεις όπως η βιοσκή και οι πυρκαγιές, δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στις περιοχές ανάπτυξης τους από την εποχή που ο άνθρωπος δημιουργούσε τους πρώτους πολιτισμούς στη Μεσόγειο. Τέλος τα φρύγανα και η μακία αναπτύσσονται με ευχέρεια σε διαβρωμένα και υποβαθμισμένα εδάφη που δύσκολα πλέον θα μπορούσαν να φιλοξενήσουν άλλες διαπλάσεις.

Πολλοί από τους τύπους οικοτόπων που στην ελληνική νομική ορολογία καλύπτονται από τον όρο «δασικές εκτάσεις» αποτελούν αντικείμενο προστασίας για την κοινοτική νομοθεσία. Τέτοιες εκτάσεις συχνά φιλοξενούν βιοτόπους πολλών και απειλούμενων ή και ενδημικών (δηλ. περιορισμένης τοπικής εξάπλωσης) ειδών χλωρίδας και πανίδας. Συγκεκριμένα, η Οδηγία 92/43/ΕΟΚ «για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας» προβλέπει μέτρα προστασίας για συγκεκριμένους οικοτόπους, τους οποίους η ελληνική νομοθεσία χαρακτηρίζει ως «δασικές εκτάσεις». Τα φρύγανα και η μακία βλάστηση συνθέτουν 9 διαφορετικούς τύπους οικοτόπων της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και καταλαμβάνουν το 10% περίπου του δικτύου Natura 2000.

Ειδικά όμως για την Αττική, η διατήρηση της δασικής γης και των υγροτόπων αποτελεί τον κυριότερο μηχανισμό προσαρμογής στις αναμενόμενες επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. Οι πιο κρίσιμες λειτουργίες που επιτελούν είναι η ρύθμιση των ακραίων θερμοκρασιών, η αναχαίτιση των πλημμυρικών επεισοδίων, η προστασία των υδάτινων αποθεμάτων και η αποτροπή της ερημοποίησης των εδαφών. Όπως πολύ χαρακτηριστικά περιγράφεται σε ειδική έκδοση της IUCN για τα μεσογειακά δάση⁶:

Τα δασικά οικοσυστήματα διατηρούν σημαντικό ρόλο στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, αμβλύνοντας τις επιπτώσεις της πιο συγκεκριμένα:

✓ *Τα δάση και τα δασικά εδάφη δεσμεύουν το διοξείδιο του άνθρακα (CO₂) της ατμόσφαιρας και το μετατρέπουν σε βιομάζα. Με τη διαδικασία της φωτοσύνθεσης, τα δάση αποθηκεύουν μεγάλες ποσότητες CO₂ ετησίως, περιορίζοντας με αυτόν τον τρόπο τα αέρια του θερμοκηπίου. Παράλληλα, με τη διαδικασία της φωτοσύνθεσης απελευθερώνουν οξυγόνο (O₂).*

✓ *Τα δάση μειώνουν την επίδραση των ακραίων καιρικών φαινομένων, ως εξής (...):*

• *Οι κόμης των δένδρων και η βλάστηση, γενικότερα, λειτουργούν ως ένα πρώτο εμπόδιο που μετριάξει την ορμή του νερού (π.χ. καταγίδες), ενώ, παράλληλα, απορροφούν και μέρος της ποσότητας που πέφτει. Νερό απορροφά και το ριζικό σύστημα των φυτών, το οποίο, επιπλέον, επιδρά θετικά και στη διήθηση των κατακρημνισμάτων, αφού διασωληνώνει το έδαφος, αυξάνοντας το πορώδες του. Οπότε, το δάσος συγκρατεί το νερό της βροχής, εμπλουτίζει τον υδροφόρο ορίζοντα και βελτιώνει την ποιότητα του νερού.*

• *Το φύλλωμα των δένδρων απορροφά μέρος της υπεριώδους ακτινοβολίας και απελευθερώνει προς το έδαφος μεγάλους μήκους ακτινοβολία, με αποτέλεσμα να λειτουργεί ως φυσικό φίλτρο και να μειώνει τη θερμοκρασία.*

Συμπεράσματα



Από τα δεδομένα που διαβιβάστηκαν στον Οργανισμό Αθήνας από τη Διεύθυνση Δασών Ανατολικής Αττικής προκύπτουν καταρχήν τα εξής συμπεράσματα:

- **Ελλιπής καταγραφή αυθαιρέτων:** Οι 1.050 αποφάσεις κατεδάφισης που έχουν εκδοθεί για την Ανατολική Αττική από το 1991 δεν αντικατοπτρίζουν το πρόβλημα της αυθαιρέτης δόμησης στην Αττική, το οποίο εκτιμάται ως πολύ πιο εκτεταμένο. Αξίζει να σημειωθεί πως λόγω της ελλιπέστατης στελέχωσης των δασικών υπηρεσιών, αυτοψίες για εντοπισμό αυθαιρέτων και εκκίνηση των προβλεπόμενων διαδικασιών κατεδάφισης διενεργούνται σχεδόν αποκλειστικά κατόπιν σχετική καταγγελίας.
- **Ικανές αλλά αποδυναμωμένες υπηρεσίες:** Παρά την υποστελέχωση και συνεχή αποδυνάμωση της Δασικής Υπηρεσίας, τα αρμόδια δασαρχεία καταβάλλουν σημαντική προσπάθεια για την καταγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών εντός δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και για την επιβολή των εκ του νόμου προβλεπόμενων κυρώσεων. Δυστυχώς, όπως προβλέπεται από το άρθ. 14 του π.δ. 135/2010 (ΦΕΚ 228 Α') «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής», για κάθε ένα από τα δασαρχεία της Αττικής προβλέπεται μόνο μια θέση δασολόγου και δυο θέσεις δασοπόνων. Με αυτή την προφανώς ισχνή στελέχωση, είναι αδύνατο για τα δασαρχεία να ανταποκριθούν στην ανάγκη καταγραφής της ήδη πολύ εκτεταμένης αυθαιρέτης δόμησης στην Αττική. Μοναδική ίσως θετική εξέλιξη ήταν η ίδρυση Δασαρχείου Υμηττού με το ίδιο π.δ., το οποίο αναλαμβάνει υπό την εποπτεία του μια σημαντική περιοχή που παραδόξως τελούσε επικράτεια του ήδη πολύ εκτεταμένης περιοχής δικαιοδοσίας Δασαρχείου Πεντέλης.
- **Ελλιπής συντονισμός και δημοσιοποίηση:** Όπως προέκυψε από την έρευνα για τη συγκέντρωση των αποφάσεων κατεδάφισης, δεν υπάρχει ολοκληρωμένη διαχείριση και παρακολούθηση της πορείας εφαρμογής τους, πέρα από την προβλεπόμενη διακίνηση των σχετικών εγγράφων προς όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες. Είναι επίσης άγνωστο το ποσοστό είτε συμμόρφωσης των ιδιοκτητών των συγκεκριμένων αυθαιρέτων είτε εφαρμογής των σχετικών αποφάσεων από τις αρμόδιες κατά το νόμο υπηρεσίες. Δεδομένου όμως ότι οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων συχνά καλύπτονται από την ελλιπή δημοσιοποίηση της παράνομης πράξης, θεωρείται αξιοσημείωτη εξέλιξη η υποχρεωτική ανάρτηση των αποφάσεων κατεδάφισης στον διαδικτυακό τόπο της Διεύθυνσης Δασών της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Για την Αττική, η διαδικτυακή διεύθυνση είναι http://et.diauvegia.gov.gr/f/apdik_attikis/find/unit:6324
- **Απουσία σχεδιασμού για τις περιοχές με έντονο πρόβλημα αυθαιρέτης δόμησης:** Όπως προέκυψε από τη σύγκριση των διαθέσιμων αποφάσεων κατεδάφισης, ο μεγαλύτερος όγκος των καταγεγραμμένων αυθαιρέτων συμπύκνεται σε μεγάλο βαθμό με τις περιοχές που εμφανίζουν επέκταση της δόμησης από το 1987 – 2007. Οι περιοχές αυτές είναι κυρίως οι βόρειες και νότιες παρυφές της Πάρνηθας, το όριο του άξονα Αγ. Στεφάνου-Κρουσινίου, οι αγροτικές περιοχές που τελούν υπό «προαστιποίηση» σε Καπανδρίτι και Αφίδνες, καθώς βεβαίως και οι αγροτικές περιοχές των Μεσογείων.

Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η Εισήγηση αυτή, προσεγγίζει και αναλύει πολιτικοκοινωνικά το θέμα της ελέγχου των εργασιών δόμησης, μέσω της χορήγησης ή μη αδείας οικοδομής. Η έλλειψη ή ο πλημμελής έλεγχος αυτός οδηγεί, εκτός των άλλων, στην αυθαίρετη δόμηση, η οποία και αποτελεί το κύριο αντικείμενο της Εισήγησης αυτής, με μελέτη περίπτωσης (case study), την παράνομη μετατροπή των ημιυπαίθριων χώρων σε χώρους κύριας χρήσης. Εισαγωγικά αναλύεται η ανάγκη σύνδεσης του πολεοδομικού σχεδιασμού και της αυθαίρετης δόμησης με την εξουσία (εκάστοτε κυβέρνηση) για την εξακρίβωση του πραγματικού ρόλου το κράτους και των όλων των άλλων συντελεστών και παραγόντων που σχετίζονται με το φαινόμενο της δόμησης αυτής και ιδιαίτερα των επιστημονικοεπαγγελματικών ομάδων, των ιδιοκτητών αλλά και των πολιτών. Διαπιστώνεται ότι η εκάστοτε κυβέρνηση χρησιμοποίησε τον πολεοδομικό σχεδιασμό ως μέσο διαμόρφωσης πελατειακών σχέσεων καθώς και η ανικανότητά και η έλλειψη πολιτικής βούλησης για την αποτελεσματική αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Την ανικανότητά της αυτή η εκάστοτε κυβέρνηση ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια αντικατέστησε με τη μετατροπή σε αθέμιτη συναλλαγή για πελατειακούς και ταμειακούς λόγους. Ως μελέτη περίπτωσης αυθαίρετης δόμησης χρησιμοποιείται το επίκαιρο θέμα της πιο συχνά εμφανιζόμενης μορφής της στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές, δηλαδή της μετατροπής των ημιυπαίθριων χώρων σε κλειστούς χώρους κύριας χρήσης. Για την αντικατάσταση των καταργηθέντων οικοδομικών συστημάτων, τα οποία μαζί με τον καθορισμό του συντελεστή δόμησης, δημιουργούσαν από τη μια μεριά το κατάλληλο (βιώσιμο) περιβάλλον (λ.χ. βόρεια και νότια προάστια Αθηνών) και από την άλλη τους πυκνοδομημένους με δυσμενείς όρους διαβίωσης οικισμούς (λ.χ. δυτική Αττική), ο ισχύων ΓΟΚ περιλαμβάνει ορισμένες καινοτομίες. Μεταξύ αυτών και η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο και η δημιουργία ημιυπαίθριων χώρων. Σκοπός των καινοτομιών αυτών είναι δημιουργία καλλίτερων αισθητικά και λειτουργικά κτιρίων για όλες τις περιοχές της Χώρας αλλά και η ικανοποίηση της ανάγκης χρησιμοποίησης, εκτός από το διαμέρισμα και του εξωτερικού χώρου λόγω των ευνοϊκών κλιματικών συνθηκών της Χώρας μας. Ο σκοπός αυτός του ΓΟΚ καταστρατηγήθηκε βάναισα με τη μετατροπή των ημιυπαίθριων σε κλειστούς χώρους, πράγμα που έγινε σε μεγάλη έκταση στα πολυώροφα κτίρια των περιοχών εντός σχεδίου. Η αυθαίρετη αυτή αλλαγή της χρήσης του κτιρίου για την οποία εφαρμόζονται οι σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεις, είναι η πιο συχνά εμφανιζόμενη περίπτωση αυθαίρετης δόμησης. .

Σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση (μετατροπή ημιυπαίθριων σε κλειστούς χώρους, δωμάτια κύριας χρήσης) θεσπίζονται διατάξεις «τακτοποίησή» τους έναντι καταβολής χρηματικού ποσού και μάλιστα «ζεστού» χρήματος όχι για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων αλλά για την κάλυψη των ελλειμμάτων της κακής διαχείρισης. Η αθέμιτη αυτή συναλλαγή μεταξύ ΥΠΕΧΩΔΕ και ενδιαφερομένων (ιδιοκτητών και κατασκευαστών), που αποτελεί νομιμοποίηση της παρανομίας και γελοιοποίηση της νομιμότητας, βρίσκεται σε αντίθεση με το ν. 1337/1983, που επιβάλλει την κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων αλλά και με τη σχετική συνταγματική διάταξη, εφόσον με την αύξηση του συντελεστή δόμησης χειροτερεύουν οι όροι διαβίωσης των πολιτών. Συνεπώς δεν είναι δυνατή όχι μόνον η νομιμοποίηση αλλά ούτε και η εξαίρεση από την κατεδάφιση της αυθαίρετης μετατροπής του ημιυπαίθρου σε κλειστό χώρο. Άλλωστε ο πολίτης γνωρίζει αρκετά καλά τις οργανωτικές και άλλες αδυναμίες της Διοίκησης αλλά και την εκ μέρους της κυβέρνησης χρησιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης ως μέσου διαμόρφωσης πελατειακών σχέσεων και ταμειακής διευκόλυνσης και δύσκολα θα δηλώσει την εξαίρεση του αυθαιρέτου από την κατεδάφιση, εφόσον «μπορεί να το σώσει, χωρίς να το δηλώσει». Σε δήλωση θα προβεί ο κατασκευαστής του κτιρίου για να διευκολυνθεί στην καλλίτερη κερδοσκοπική εκμετάλλευση του αυθαιρέτου ημιυπαίθριου χώρου. Για τους νέους ημιυπαίθριους χώρους η αυθαίρετη μετατροπή τους σε κλειστούς χώρους μπορεί να αποφευχθεί μόνον με την ενεργότερη συμμετοχή όλων των βασικών συντελεστών της, δηλαδή των επιστημονικοεπαγγελματικών τεχνοκρατικών ομάδων (σύλλογοι-επιμελητήρια δικηγόρων, μηχανικών, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων-κτηματολόγων) αλλά και μεσιτών, ιδιοκτητών ακινήτων. Ειδικότερα πρέπει να θεσπισθεί ευθύνη εκείνων που δημιουργούν και εκμεταλλεύονται τους παράνομους ημιυπαίθριους χώρους (πάσης φύσεως κατασκευαστές), αλλά και ιδιοκτήτες που αθέμιτα συναλλάσσονται με τους κατασκευαστές καθώς και εκείνων που συμβάλλουν ή ανέχονται την παράνομη μετατροπή των ημιυπαίθριων χώρων (λ.χ. δικηγόρων κατά τον έλεγχο τίτλων, μηχανικών που επιβλέπουν την ανέγερση οικοδομών, συμβολαιογράφων που συντάσσουν συμβόλαια με ενώ γνωρίζουν την παρανομία). Εφόσον η παράνομη μετατροπή γίνεται μετά την παραλαβή της ιδιοκτησίας (συνήθως διαιρεμένης, δηλαδή ορόφου ή διαμερίσματος) αποκλειστικά υπεύθυνος είναι ο ιδιοκτήτης και ο κατασκευαστής της. Το θεσμικό πλαίσιο της έκδοσης αδειών οικοδομής, που βασίζεται μόνον στην ευθύνη του ιδιοκτήτη χρειάζεται ριζική αλλαγή. Σύμφωνα με το πλαίσιο αυτό η οικοδομική άδεια χορηγείται με ευθύνη μόνον του ιδιοκτήτη του ακινήτου. Η πολεοδομική

υπηρεσία επεμβαίνει μόνον ύστερα από καταγγελία, πράγμα που συμβαίνει σε λίγες περιπτώσεις και ειδικότερα όταν υπάρχει διαμάχη μεταξύ ομόρων ιδιοκτητών. Η σημερινή οργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών δεν επιτρέπει διαρκή έλεγχο των ανεγειρόμενων οικοδομών. Οι μηχανικοί που στελεχώνουν τις πολεοδομικές υπηρεσίες δεν επαρκούν για τέτοιο έλεγχο. Η έλλειψη αυτή, σε συνδυασμό με την έλλειψη ενημέρωσης και τεχνογνωσίας, έχει ως συνέπεια το μηχανικός να αντιμετωπίζει μόνος του ένα διεπιστημονικό θέμα, όπως είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, ιδιαίτερα μετά τη σύνδεσή του με την αειφόρο ανάπτυξη (περιβαλλοντική και κοινωνική), και να αναγκάζεται να είναι χωροτάκτης, πολεοδόμος, μηχανικός αλλά και «παιδί για όλες τις δουλειές». Έτσι, λ.χ. ασχολείται με τον έλεγχο των πολεοδομικών μελετών, χωρίς επαρκή ενημέρωση και γνώση αλλά ταυτόχρονα αναγκάζεται ελλείψει διοικητικού προσωπικού να ασχολείται και με διοικητικά θέματα (απαντήσεις σε απλά αιτήματα πολιτών, πρωτοκολλήσεις εγγράφων κλπ.). Συντονισμός της πολεοδομικής υπηρεσίας με τις άλλες υπηρεσίες και ιδιαίτερα τη δασική. Η έλλειψη αυτή είναι εντονότερη στις επιπτώσεις χορήγησης αδειών οικοδομής στους προ του 1923 οικισμούς που δεν έχουν οροθετηθεί σύμφωνα με το σχετικό π.δ/γμα.

Συμπερασματικά σύμφωνα με τα πιο πάνω είναι αναγκαία η ριζική αλλαγή του θεσμικού πλαισίου ελέγχου των οικοδομών και της διαδικασίας έκδοσης αδειών οικοδομής, η θέσπιση ευθύνης όλων των εμπλεκόμενων στη διαδικασία παραγωγής κατοικιών, η πιο αποτελεσματική οργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών, ώστε ο μηχανικός να ασκεί τον ακριβή ρόλο τον οποίο έχει σπουδάσει και να μην αναγκάζεται, εκτός από μηχανικός να είναι και δικηγόρος ή διοικητικός υπάλληλος ή ό,τι άλλο απαιτεί η υπηρεσία του. Σε διαφορετική περίπτωση η αυθαίρετη δόμηση θα αυξάνεται συνεχώς με αναπότρεπτα αποτελέσματα για το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον.

Προτάσεις

Δεδομένου ότι μετά την ψήφιση του ΡΣΑ '85, δηλ. του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας», η οικιστική διάχυση και η αυθαίρετη δόμηση στην Αττική έχουν λάβει εκρηκτικές διαστάσεις, η παρακολούθηση της εξέλιξης αυτού του φαινομένου αποτελεί κρίσιμη πληροφορία για την αξιολόγηση της εφαρμογής του ισχύοντος ΡΣΑ και το σχεδιασμό του νέου ΡΣΑ2021.

Όπως μάλιστα προκύπτει από τα αποτελέσματα και την επεξεργασία των δεδομένων από τις πρόσφατες απογραφές πληθυσμού, στο πλαίσιο της εκπόνησης από τον Οργανισμό Αθήνας του νέου ΡΣΑ, η πληθυσμιακή μεταβολή στην Αττική χαρακτηρίζεται από ήπια αυξητική τάση. Η τάση αυτή, σε συνδυασμό με την αποδυνάμωση της χρήσης των πόλεων για κατοικία δεν δικαιολογεί οποιαδήποτε ανοχή προς την αυθαίρετη δόμηση εις βάρος της δασικής γης με το επιχείρημα της «ικανοποίησης στεγαστικών αναγκών και ζήτησης για κατοικία».

Για την ολοκληρωμένη παρακολούθηση της αυθαίρετης δόμησης στην Αττική, στο πλαίσιο του νέου ΡΣΑ προτείνονται τα εξής:

- **ΑΠΟΓΡΑΦΗ:** Ολοκληρωμένη απογραφή της αυθαίρετης δόμησης στην Αττική, με ταυτόχρονη ενίσχυση των αρμόδιων δασικών υπηρεσιών.
- **ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗ:** Σύνταξη με ευθύνη του ΥΠΕΚΑ και δημοσιοποίηση σε ετήσια βάση συγκεντρωτικών καταλόγων όλων των πράξεων χαρακτηρισμού αυθαιρέτων και επιβολής προστίμων στο φυσικό χώρο της Αττικής.
- **ΕΠΙΒΟΛΗ ΚΥΡΩΣΕΩΝ:** Ενίσχυση του μηχανισμού επιβολής και είσπραξης προστίμων για διατήρηση αυθαιρέτου, με κυρώσεις για τους παραβάτες.
- **ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ:** Άμεση κατεδάφιση των αυθαιρέτων σε δασικές και παράκτιες περιοχές, με προτεραιότητα στις προστατευόμενες περιοχές (χαρακτηρισμένοι ορεινοί όγκοι, εθνικά πάρκα, προστατευόμενα τοπία, περιοχές του δικτύου Natura 2000).
- **ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ:** Ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, με προτεραιότητα στις περιοχές όπου καταγράφεται ένταση της αυθαίρετης δόμησης και οικιστική επέκταση και παράλληλη ενίσχυση των πολιτικών για ενίσχυση της κατοικίας εντός του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας.

Επισημαίνουμε κατ' αρχήν ότι η αποκατάσταση των δασών αλλά και η οργάνωση της Πολιτείας απαιτούν μακροχρόνιο προγραμματισμό και μακροπρόθεσμες επενδύσεις, γεγονός που επιβάλλει την υιοθέτηση **εθνικής αειφόρου δασικής πολιτικής** και τη λήψη των παρακάτω μέτρων:

1. Άμεση **κήρυξη ως αναδασωτέων όλων των περιοχών που κάηκαν**. Όπου υπήρχαν τμήματα γεωργικών εκτάσεων θα πρέπει να γίνει σαφής προσδιορισμός τους για να σταματήσει η μέθοδος των παράνομων εκχερσώσεων, καταπατήσεων και κατασκευής αυθαιρέτων κτισμάτων.
Άμεση **αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών** μέχρι την κύρωση των δασικών χαρτών. Ούτε ένα τετραγωνικό μέτρο καμένης ή καταπατημένης δασικής έκτασης να μη γίνει τσιμέντο.
2. Άμεσα **αντιδιαβρωτικά και αντιπλημμυρικά έργα** στις καμένες περιοχές, για να περιοριστούν όσο το δυνατόν οι δυσμενείς συνέπειες των δασικών καταστροφών.

3. **Αναδάσωση των καμένων εκτάσεων.**Ενίσχυση και ανάπτυξη των δασικών φυτωρίων. Επισημαίνεται ότι τα τελευταία χρόνια μειώνονται σταθερά οι εκτάσεις που αναδασώνονται, ενώ απαξιώνονται τα δασικά φυτώρια. Μειώνεται η παραγωγή τους την ώρα που αυξάνονται σε μεγάλο βαθμό οι καμένες εκτάσεις.
4. **Αναθεώρηση και ανασύνταξη του νέου υπό διαβούλευση, Ρυθμιστικού Σχεδίου** με κεντρικό άξονα την ανασυγκρότηση και προστασία των δασικών οικοσυστημάτων και γενικότερα του φυσικού περιβάλλοντος.
5. **Κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης και σταμάτημα όλων των επεκτάσεων** των ρυμοτομικών σχεδίων στην Αττική.
6. **Δημιουργία νέου, ενιαίου και αυστηρότερου θεσμικού πλαισίου προστασίας των ορεινών όγκων και των περιαστικών δασών της Αττικής.** Κήρυξή τους ως προστατευόμενων περιοχών σύμφωνα με τα άρθρα 18, 19 και 21 του νόμου 1650 /1986 για την προστασία του περιβάλλοντος.
7. **Σύνταξη Δασολογίου με κύρωση των δασικών χαρτών** που έχουν ήδη συνταχθεί και **δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου**, όπως επιβάλλει το Σύνταγμα. Υπενθυμίζεται ότι η σύνταξη Κτηματολογίου είχε προβλεφθεί από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους (Διάταγμα του 1836).
8. **Δημιουργία και ενεργοποίηση ενιαίου φορέα για την κατεδάφιση των αυθαιρέτων.**
9. **Άμεση και χωρίς διοικητικές διαδικασίες κατεδάφιση κάθε νέου αυθαιρέτου στα δάση και στις καμένες εκτάσεις.** Εκτέλεση όλων των μέχρι σήμερα υφιστάμενων αποφάσεων κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών.
10. **Δημιουργία Ενιαίου Φορέα Δασοπροστασίας** με διευρυμένες και νομοθετικά κατοχυρωμένες αρμοδιότητες, εξουσίες και ευθύνες. Σε αυτόν θα συμμετέχουν, με θεσμοθετημένο ρόλο, η Δασική Υπηρεσία, η Πυροσβεστική Υπηρεσία, η Τοπική Αυτοδιοίκηση, η Πολιτική Προστασία και οι Εθελοντές.
11. Εκπόνηση **εθνικού σχεδίου** πρόληψης και αντιμετώπισης των δασικών πυρκαγιών από τον Ενιαίο Φορέα Δασοπροστασίας που θα πρέπει να στελεχωθεί με επιστημονικό και ειδικό προσωπικό φύλαξης των δασών και να αξιοποιήσει τις σύγχρονες τεχνολογίες για την πρόληψη και καταστολή των πυρκαγιών.
12. **Υποβολή ετήσιας έκθεσης και απολογισμός πεπραγμένων** σχετικά με την προστασία και την αποκατάσταση των δασών και του φυσικού περιβάλλοντος γενικότερα, στη Βουλή από τα αρμόδια Υπουργεία.
13. **Επιδίωξη της κοινωνικής συμμετοχής** και ενίσχυση του εθελοντισμού για την πρόληψη, προκαταστολή και καταστολή των δασικών πυρκαγιών καθώς και την αναδάσωση των καμένων εκτάσεων. **Οργάνωση των εθελοντών**, εκπαίδευση και εξοπλισμός τους.
14. Αξιοποίηση του στρατού για τη φύλαξη των δασών και την πρόληψη των πυρκαγιών.
15. Οι τελευταίες καταστροφές καθιστούν ακόμη πιο επιτακτική την άμεση αποδοχή των αποφάσεων της «ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΩΝ 12 ΦΟΡΕΩΝ για το ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ», που αποτελούν και θέματα λαϊκών κινητοποιήσεων, όπως η **θεσμοθέτηση και υλοποίηση των πάρκων στο Γουδί, στο πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού, στα Στρατόπεδα στο Χαϊδάρι και στους Αγ. Αναργύρους**, στα **Τουρκοβούνια** κ.λ.π..
16. Η «ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΤΩΝ 12 ΦΟΡΕΩΝ για το ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ» ζητεί από όλες τις πολιτικές δυνάμεις να στηρίξουν και να επιβάλλουν την εφαρμογή ενός σύγχρονου μακρόπνοου προγράμματος οργάνωσης και συντονισμού του αντιπυρικού αγώνα με μακροπρόθεσμες επενδύσεις. Να εφαρμόσουν μια εθνική αιφορική δασική πολιτική και να μην περιοριστούν

στην έκδοση «πορισμάτων» , όπως έγινε με το πόρισμα της Διακομματικής Επιτροπής της Βουλής του 1993.

Υπό το φως της ραγδαίας περιβαλλοντικής υποβάθμισης της Αττικής, με αποκορύφωμα τις μεγάλες πυρκαγιές της Πάρνηθας (Ιούνιος 2007) και την πρόσφατη των δασών της Β.Α. Αττικής, είναι πλέον απολύτως αναγκαία η εκπόνηση ενός ολοκληρωμένου σχεδίου περιβαλλοντικής ανασυγκρότησης και αποκατάστασης της Αττικής με ριζικό επαναπροσδιορισμό προτεραιοτήτων και κεντρικό άξονα την αυστηρή προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την -χωρίς εξαιρέσεις και παρεκκλίσεις- διακοπή της επέκτασης του αστικού ιστού.

Η αντιμετώπιση της «αυθαίρετης δόμησης» στην Ελλάδα είναι ένα διαχρονικό φαινόμενο που δημιουργεί περισσότερα προβλήματα (Περιβαλλοντικά, Οικονομικά, Κοινωνικά) από εκείνα που στην πράξη καλείται να αντιμετωπίσει (ζητήματα κοινωνικής και οικονομικής καθημερινότητας και διαβίωσης).

Η συντεταγμένη Πολιτεία διαχρονικά έχει σταθεί απέναντι στο ζήτημα αυτό με τρεις χαρακτηριστικές στάσεις :

1. Με νομοθετήματα που κατ' επανάληψη «νομιμοποιούσαν» γενιά με γενιά τα αυθαίρετα
2. Με σοβαρές θεσμικές νομοθετικές παρεμβάσεις που όμως, αφενός στερούνταν της ολοκλήρωσής τους (εκκρεμούν διαρκώς τα ΠΔ που οι νόμοι επικαλούνται για την πλήρη και λεπτομερή εφαρμογή τους) αφετέρου, η έλλειψη της επαρκούς Τεχνικής στελέχωσης της Δημόσιας Διοίκησης (που η επίκλησή της δίνει διαρκώς το «άλλοθι» να μετατίθενται οι ευθύνες από την Πολιτεία στους πολίτες (είτε είναι οι ιδιώτες είτε είναι οι μηχανικοί ελεύθεροι επαγγελματίες).
3. Με έλλειψη για χρόνια ενός Εθνικού Χωροταξικού Σχεδιασμού με όλα τα υποκείμενα Πολεοδομικά εργαλεία καθώς και ενός εν πλήρη λειτουργία Εθνικού Κτηματολογίου και Δασολογίου, που θα έδινε τη δυνατότητα στην εκάστοτε Πολιτεία να χαράσσει μία «Πολιτική Γης» που θα ικανοποιούσε διαχρονικά και ελεγχόμενα όλες τις οικιστικές κοινωνικές ανάγκες, και μάλιστα, με μία Οικονομία κλίμακας που αφενός, θα έδινε τη δυνατότητα στις κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων να ικανοποιηθούν με ικανή οικονομική δυνατότητα αλλά και αξιοπρέπεια ακολουθίας της νομιμότητας, αφετέρου, θα περιόριζε σε σημαντικό βαθμό την «αισχρή κερδοσκοπία και εκμετάλλευση» στο «χρηματιστήριο γης».

Με τα τρία αυτά χαρακτηριστικά μίας διαρκούς πολιτικής θέσης και πράξης, η Πολιτεία διαχρονικά κερδοσκοπεί χωρίς «αιδώς» τόσο οικονομικά όσο και ψηφοθηρικά. Κατά συνέπεια, πριν εξετάσουμε την όποια «ιδιαιτερότητα» ειδικών ή επιμέρους θεμάτων αυθαίρετης δόμησης μέσα στο λεγόμενο «κέλυφος» ενός δομήματος θα πρέπει, με την επίκληση τήρησης της Συνταγματικής νομιμότητας βάσει του άρθρου 24 (προστασία του Περιβάλλοντος) να συμφωνήσουμε (και η Πολιτεία να εφαρμόσει απαρέγκλιτα) δύο ζητήματα:

1. τον ΠΛΗΡΗ ΕΛΕΓΧΟ ΤΩΝ ΔΟΜΗΜΑΤΩΝ, τόσο κατά την φάση της κατασκευής (2 έλεγχοι, με το πέρας των χτισιμάτων και με την παράδοση-ηλεκτροδότηση από μικτά κλιμάκια ΔΥ μηχανικών και ορκωτών ελεγκτών μηχανικών από το Τ.Ε.Ε.) όσο και στη φάση της λειτουργίας του (ανά τακτά χρονικά διαστήματα και πάντα σε κάθε επερχόμενη Πολεοδομική ή Ιδιοκτησιακή μεταβολή, με αντίστοιχες επιτροπές ελέγχου). Η εξέταση δε του ζητήματος «υποχρεωτικής ασφάλισης των δομημάτων» μπορεί να διευκολύνει την συγκρότηση της ελεγκτικής διαδικασίας.
2. Την θεσμοθέτηση του «Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Έργων (ΜΗ.Κ.Ι.Ε.) με την σαφή οριοθέτηση των ρόλων και τον επιμερισμό των ευθυνών όλων των εμπλεκόμενων και τη θέσπιση του λεγόμενου «Πράσινου Κουτιού», της ταυτότητας του δομήματος που από την μελέτη μέχρι την μελλοντική του κατεδάφιση θα αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της ύπαρξης, λειτουργίας και συντήρησής του για κάθε Πολεοδομική και Ιδιοκτησιακή μεταβολή του.

Για την εξέταση αντιμετώπισης «ειδικών θεμάτων αυθαίρετης δόμησης» θα πρέπει να συμφωνηθούν τα εξής:

1. Αρχιτεκτονικά εργαλεία χρήσιμα για την απόδοση βέλτιστης αισθητικής και λειτουργικής λύσης στα δομήματα, ειδικά με χρήση κατοικία, δεν πρέπει με κανένα τρόπο να καταργηθούν ή να «φαλκιδευτούν», λόγω της αδυναμίας του Κράτους να ελέγξει αποτελεσματικά την «αλλαγή χρήσης» αυτών των Αρχιτεκτονικών τόπων (ημιυπαίθριοι χώροι).
Είναι απαραίτητο να διατηρηθεί το Αρχιτεκτονικό εργαλείο του ΗΜΧ. που στη χώρα μας με τις γνωστές κλιματολογικές συνθήκες δίνει σημαντική λειτουργική δυνατότητα προσωρινής διαβίωσης αλλά, και αισθητικής βελτίωσης του Αρχιτεκτονικού σχεδιασμού. Είναι δε μέσα από την Λαϊκή Ελληνική Αρχιτεκτονική γνωστός ο νεοελληνικός ΗΜΧ. ως «χαγιάτι» στο ισόγειο και «ανώι» στον όροφο, αυτός που εξυπηρετούσε ακριβώς τις ίδιες αισθητικές και λειτουργικές ανάγκες.

Είναι απαραίτητο να διατηρηθεί ο κλειστός χώρος στάθμευσης χωρίς να προσμετράται στον Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ). Και τούτο, διότι ο περιορισμός εξαγοράς αφενός των ελάχιστων απαιτούμενων από το νόμο θέσεων στάθμευσης και η άμεση ανάγκη αντιμετώπισης του σύγχρονου διογκούμενου προβλήματος της στάθμευσης, ειδικά στα αστικά κέντρα, σε συνδυασμό με τις κοινωνικές ανάγκες στέγασης, δεν θα οδηγεί τον πολίτη στην απομείωση των ωφέλιμων τετραγωνικών μέτρων για χρήση στάθμευσης.
2. Δεν μπορεί να υπάρξει οποιαδήποτε «ρύθμιση» για τους αυθαίρετους «ειδικούς χώρους» κατά τρόπο τέτοιο που, να διαχωρίζονται οι πολίτες σε «έξυπνους» όσοι αυθαίρετησαν και «λιγότερο έξυπνους» όσοι νόμιμα χρησιμοποίησαν τα παραπάνω αρχιτεκτονικά εργαλεία. Η όποια ρύθμιση θα πρέπει να τηρεί την Συνταγματική επιταγή του άρθρου 4 (Ισότητα των Ελλήνων).

3. Δεν μπορεί η όποια ρύθμιση να αποτελεί άλλο ένα «οικονομικό γιουρούσι» του Κράτους που επιδιώκει «έσοδα» απέναντι στους πολίτες, ειδικά αυτήν την κρίσιμη οικονομικά για όλους περίοδο. Θα πρέπει δε η οικονομική προσέγγιση να είναι με κανόνα δικαίου και όχι ισοπεδωτική. Και επειδή, από αυτούς τους «ειδικούς χώρους» το Κράτος ήδη έχει εισπράξει έσοδα παρακάμπτοντας την Πολεοδομική αυθαιρεσία (μέσω της Οικονομικής Εφορίας και μέσω του ΙΚΑ), η τυχόν οικονομική εισφορά που θα ζητηθεί από το Κράτος θα πρέπει να είναι από μηδενική έως ελάχιστη και με βάση έναν Αντικειμενικό προσδιορισμό.

Αποδεχόμενη τα παραπάνω, και προχωρώντας άμεσα στην θεσμοθέτηση και εφαρμογή τους η Πολιτεία μπορεί να προχωρήσει στην εξής διαδικασία αντιμετώπισης των «ειδικών χώρων αυθαιρέτης δόμησης εντός του κελύφους του δομήματος και μη υπερβαίνουσας την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη και το ύψος, όπως αυτά ορίζονται από τον ΓΟΚ (δηλ. για ΗΜΧ, Κλειστούς Χώρους Στάθμευσης, Μεσοπατώματα, Χώροι κάτω των στεγών με την προϋπόθεση το τελικό ύψος της στέγης να μην υπερβαίνει το οριζόμενο ως μέγιστο επιτρεπόμενο)»:

1. Ακολουθείται η διαδικασία «εξαίρεσης από την κατεδάφιση» με απαραίτητα στοιχεία του φακέλου – πέραν όσων προβλέπονται- τα εξής:
 - Στατική μελέτη επάρκειας μετά των απαιτούμενων ελέγχων κατόπιν αυτοψίας
 - Έγκριση από την ΕΠΑΕ
 - Προσδιορισμός και κατάθεση παραβόλου ελάχιστης αμοιβής μηχανικού, σύμφωνα με τα νέα οριζόμενα όρια από το Τ.Ε.Ε.
 - Προσδιορισμός παραβόλου (ποσοστό επί της Αντικειμενικής Αξίας) προς τον οικείο ΟΤΑ ανέγερσης (εφάπαξ) και διατήρησης (ετησίως) σε ειδικό ταμείο ανταποδοτικό αποκλειστικά για «έργα Περιβάλλοντος» της περιοχής που ανήκει το ακίνητο.
2. «Νομιμοποίηση» των χώρων αυτών, και για τους ΗΜΧ μόνο στο «επιτρεπόμενο από το νόμο ποσοστό (20% επί της δόμησης για ΗΜΧ.) μέσα από τα νόμιμα Πολεοδομικά Εργαλεία που παρέχει ο Οικιστικός Νόμος 2508/97 (πρ. Ν.1337/83) τα οποία ΑΜΕΣΑ η Πολιτεία πρέπει να ολοκληρώσει την εφαρμογή τους με την θέσπιση των απαιτούμενων ΠΔ. για παράδειγμα, την «μεταφορά ΣΔ», τον «Κοινωνικό Συντελεστή» με τις Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή (ΖΚΣ) (άρθρο 8 παρ. 6 Ν1337/83, άρθρο 18 παρ. 4 Ν2508/97), και τις «Ειδικές Ενισχύσεις» με τις «Ζώνες Ειδικών Ενισχύσεων (ΖΕΕ) (άρθρα 2(παρ. 2) & 11 Ν1337/83 και άρθρο 22Ν2508/97.
Τα παραπάνω, μπορούν όλοι ανεξαιρέτως οι πολίτες να τα αξιοποιήσουν και εκείνοι που σήμερα δεν αυθαιρέτησαν.

Η «νομιμοποίηση» μέσω της «έκδοσης οικοδομικής άδειας» όπως ο νόμος προβλέπει θα έχει τις προϋποθέσεις σύνταξης πλήρους φακέλου μελετών και προσδιορισμού αμοιβών μελετών (για επιβλέψεις μπορεί να είναι η αμοιβή αποτύπωσης) όπως το Τ.Ε.Ε. πλέον ορίζει, καθώς και των φορολογικών και κρατήσεων υπέρ τρίτων που προβλέπονται.

Επίλογος

Αυθαίρετη δόμηση και σχεδιασμός. Ποια μπορεί να είναι η σχέση τους; Η αυθαίρετη δόμηση είναι το αγκάθι του σχεδιασμού. Εμποδίζει το σχεδιασμό τόσο σε θεωρητικό επίπεδο, όσο και σε πρακτικό. Σε θεωρητικό, αφού δεν μπορούν να εφαρμοστούν και να ακολουθηθούν όλα τα πρότυπα που ορίζει η αντίστοιχη πολεοδομική νομοθεσία και σε πρακτικό επειδή οι προτάσεις του μελετητή δεν μπορούν να υλοποιηθούν. Είναι επιτακτική η ανάγκη αντιμετώπισης του ζητήματος της αυθαίρετης δόμησης από το κράτος. Ευτυχώς φαίνεται ότι και οι πολίτες έχουν αρχίσει να συνειδητοποιούν το πρόβλημα και δεν προχωρούν εύκολα στην ανοικοδόμηση κτισμάτων χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια. Όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την ένταξη των περιοχών αυθαιρέτων στο σχέδιο πόλης, σημειώνεται ότι επιτυγχάνει αισθητική και λειτουργική βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος σε κάποιο βαθμό. Έρχεται όμως εκ των υστέρων να ενσωματώσει μια ήδη δυναμικά διαμορφωμένη κατάσταση αυθαιρέτων περιοχών με τη «νόμιμη» πόλη. Κατά συνέπεια είναι σαφές ότι η άμβλυση των «αυθαιρέτων» χαρακτηριστικών αναγκαστικά θα γίνει αργά και αποσπασματικά και για πολλά χρόνια θα είναι εμφανής η κληρονομιά της αυθαιρεσίας και η λογική των «τακτοποιήσεων».

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Βιβλία-Papers

1. Αρβανίτης Α., «Κτηματολόγιο», Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη 2000
2. Ζεντέλης Π., «Κτηματολόγιο και ΣΠΓ », Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος, Αθήνα 2007
3. Ζεντέλης Π., «Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο», Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2011, Τόμος Α
4. Πατιάς Π., «Εισαγωγή στη Φωτογραμμετρία», Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη 1991
5. Πότσιου Χ., «Η Διαχείριση Γης στην Ελλάδα/Αυθαίρετη Δόμηση και Κτηματολόγιο», 2009, Σημειώσεις: Κτηματολόγιο και ΣΠΓ
6. B. DIAGNOSTIC AUDIT, «Illegal logging activities in Kosovo (under UNSCR 1244/1999) », Regional Environmental Center, Prishtina 2010
7. Bouriaud Laura and Franz Schmithüsen, «Allocation of Property Rights on Forests through Ownership Reform and Forest Policies in Central and Eastern European Countries», Swiss Forestry Journal 156 (2005) 8: 297-305
8. Contreras Arnoldo and Elisa Peter, Eva Muller (FAO), Steve Johnson (ITTO), «Best practices for improving law compliance in the forestry sector », FAO Forestry Paper, Rome 2005
9. Dika Jurant, Details about forests in Skopje, 2011
10. FAO, «Developing effective forest policy- A guide», FAO Forestry Paper, Rome 2010
11. FAO, «Impact of the Global Forest Industry on Atmospheric greenhouse gases», FAO Forestry Paper, Rome 2010
12. FAO, «State of Europe's Forests 2011- Status & Trends in Sustainable Forest Management in Europe», 2011
13. FAO, «State of the World's Forests 2010», Rome 2011
14. Gyde Lund H., «When is a forest not a forest?», Journal of Forestry, Volume 100- Number 8, 2002
15. Hatzistathis Athanasios and Theocharis Hatzistathis, «Forestry and Soil Conservation in Greece», XII World Forestry Congress, Quebec 2003
140
16. Ingemarson Fredrik and Jan-Erik Nylund, «Forest tenure in Sweden– the transformation from ruined forest land to a sustainable tenure system», XIII World Forestry Congress, Buenos Aires 2009
17. Karadumi Spiro and Kliti Starja , «Global Forest Resources Assessment 2010- Albania (Country Report)», FAO, Rome 2008
18. McKenzie Colin R., «Trends in International Forest Management», Abare-Outlook 99, Canberra 1999
19. Dr. E. Rametsteiner, «Experiences and Lessons from Tenure Reform in Eastern Europe», International Conference on Forest Tenure Regulatory Reform, Beijing 2008

Ιστοσελίδες

www.ktimatologio.gr
www.fao.org
www.wikipedia.org
www.ypeka.gr
www.minenv.gr
www.enet.gr
www.dasi-ydata.gr
rainforests.mongabay.com
www.wwf.gr
www.genomenewsnetwork.org
environment.about.com
www.boudouri.gr
www.geoenergia.gr
www.edpenergy.com
www.cres.gr
monosimacon.blogspot.com
www.buildings.gr

[Πληκτρολογήστε το όνομα της εταιρείας]