



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΑΓΡ-ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ



Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ



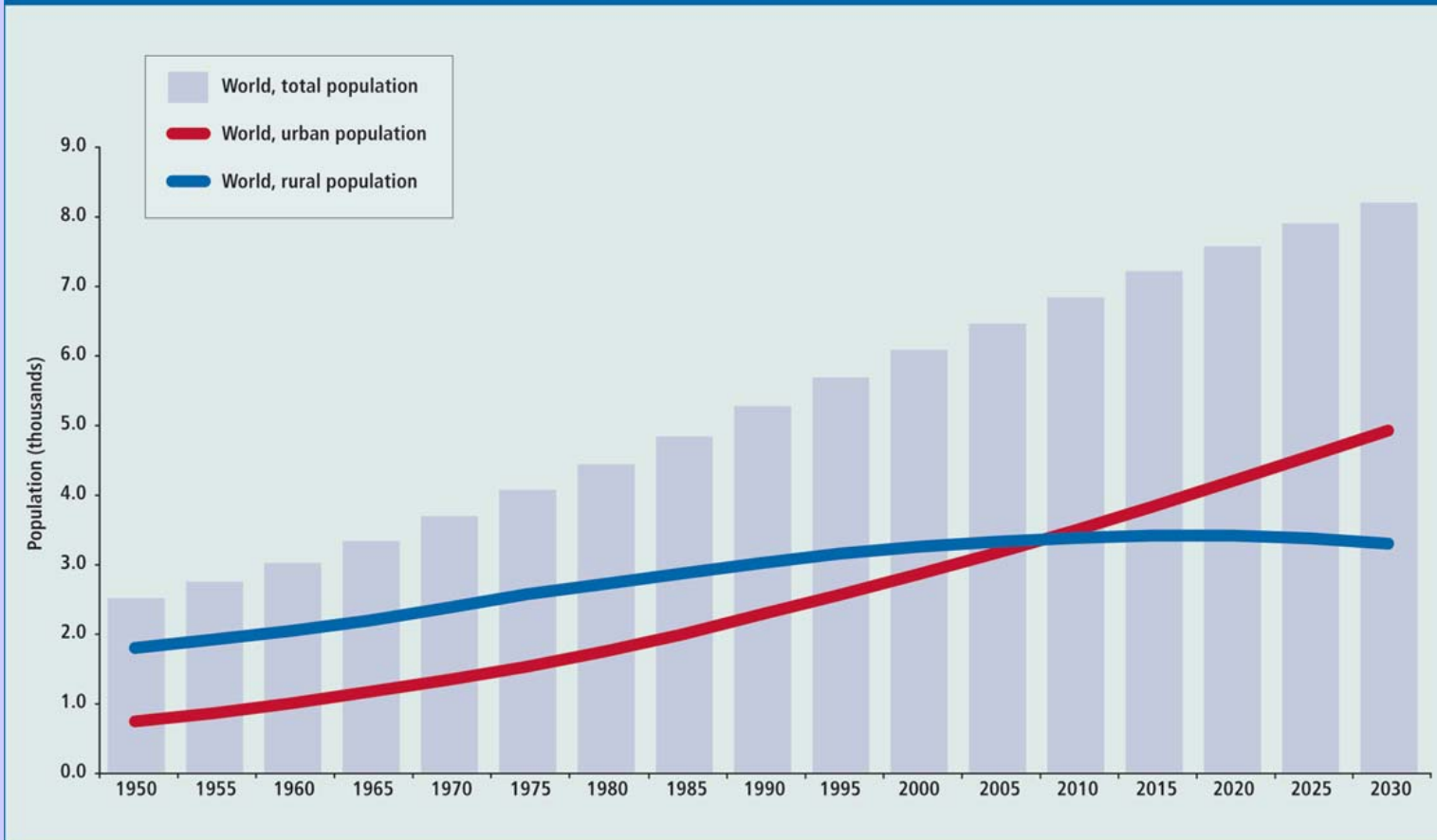
Δρ Χρυσή Α Πότσιου
Λέκτορας ΕΜΠ
chryssyp@survey.ntua.gr

*Ημερίδα ΤΕΕ «Ο Έλεγχος των Κατασκευών και η Αυθαίρετη Δόμηση:
Αρμοδιότητες, Νομοθεσία, Προτάσεις», 25 Ιουνίου 2009*

Περιεχόμενα

- Ραγδαία Αστικοποίηση
- Η Αυθαίρετη δόμηση στην Δυτική & Ανατολική Ευρώπη
- Αίτια και Αποτελέσματα, παραδείγματα
- Η σημερινή Κατάσταση-περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις
- Εργαλεία Ένταξης στο Νομικό Πλαίσιο-καλή διακυβέρνηση
- Απόψεις και Προτάσεις

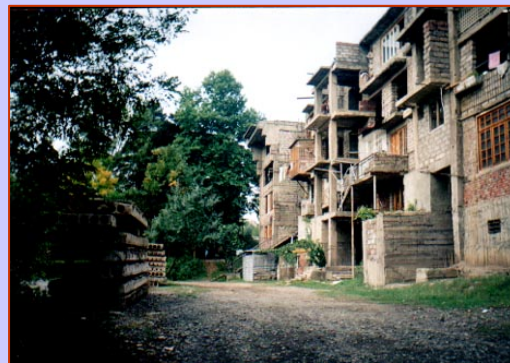
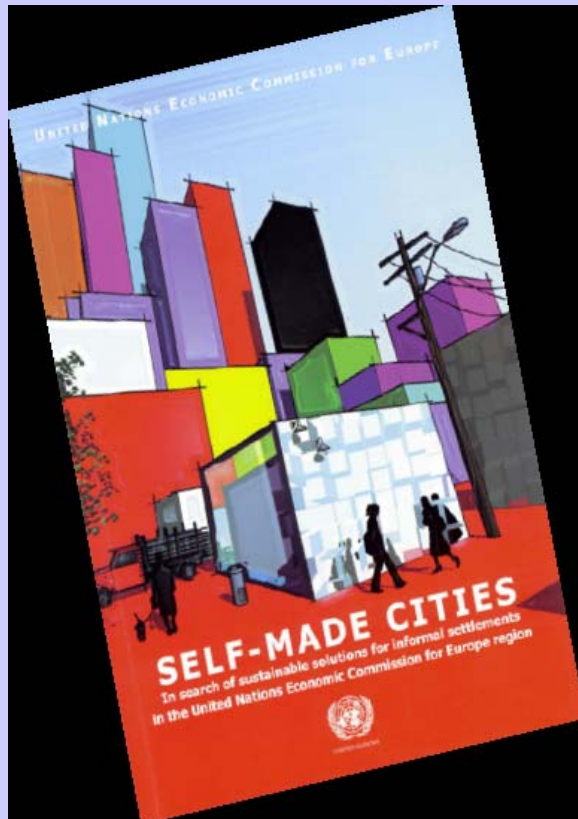
The urban and rural population of the world, 1950-2030



ο κόσμος πάει στην πόλη

Το 2007 ο παγκόσμιος πληθυσμός της γης έγινε «αστικός»
>50% ζουν σε αστικές περιοχές

http://www.unece.org/highlights/unece_weekly/weekly_2009/UNECE_Weekly_2009-324.pdf



Η Αυθαίρετη Δόμηση δεν είναι καινούργιο πρόβλημα για την Ευρώπη: σήμερα αφορά **20 χώρες, 50M ανθρώπους**



Οι στεγαστικές ανάγκες έχουν αλλάξει με τα χρόνια!



- Πολιτικές, κοινωνικές, οικονομικές συνθήκες οδηγούν συνεχώς σε αστικοποίηση - Η μεταπολεμική **φτώχεια**
- Μειονότητες, πρόσφυγες, μετανάστευση, περιθωριοποίηση
- Ανεπαρκής **στεγαστική πολιτική** & πρόσβαση σε **χρηματοπιστωτικό σύστημα**
- Υπερβολική **γραφειοκρατία** σχετικά με την έκδοση οικοδομικής άδειας
- **Ασύμβατο, σύνθετο** & μη ρεαλιστικό νομικό πλαίσιο σχετικά με τους περιορισμούς στην δόμηση, **έλλειψη χαρτών** και διαγραμμάτων
- Έλλειψη **εργαλείων και μηχανισμών ελέγχου** και παρακολούθησης του περιβάλλοντος (Κτηματολόγιο-Πολεοδομία)
- **Καταπατήσεις, Κατάτμηση** και ανοικοδόμηση σε αγροτική γη
- Η **πίεση της ζήτησης** εγχώρια και διεθνής αγορά ακινήτων (για A & B κατοικία), υψηλές αξίες γης, πρόβλημα στις κοινωνικές τάξεις χαμηλού & μεσαίου εισοδήματος, κερδοσκοπία

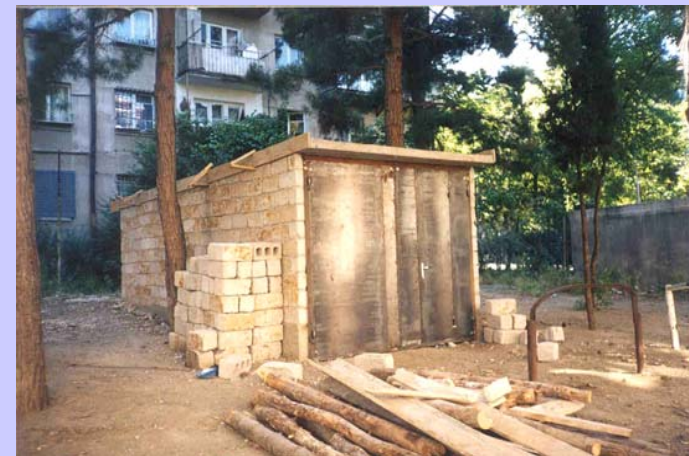
Ιδιαίτερα έντονο το φαινόμενο στην Ανατολική Ευρώπη 1990-2009 (~ 20 χρόνια αυθαίρετης ανάπτυξης!)

- **Φτώχεια:** αναζήτηση δουλειάς, ευκαιριών, καλύτερο επίπεδο ζωής
- **Πλήρης εγκατάλειψη και κατακερματισμός** της αγροτικής γης
- Έλλειψη **φτηνής-σύγχρονης** κατοικίας
- Έλλειψη **πολεοδομημένης** γης προς ανάπτυξη
- **Συρράξεις** που οδήγησαν σε μαζική μετανάστευση
- **Παλαιά Mater-plans** (από την Σοβιετική εποχή), **μη συμμετοχή των πολιτών στον σχεδιασμό**
- Έλλειψη πολιτικής & στρατηγικού σχεδιασμού, **πολεοδομικών σχεδίων, παρακολούθησης /ελέγχου**
- Μη θεσμοθετημένος ο **ρόλος του Ιδιωτικού τομέα** (κατασκευαστές, κλπ)
- Κουλτούρα, άκρατος νεο-φιλελευθερισμός, **αντίδραση σε κάθε έλεγχο** από το κράτος, **διαφθορά**



Άλλα προβλήματα που οδηγούν στην Αυθαίρετη Δόμηση

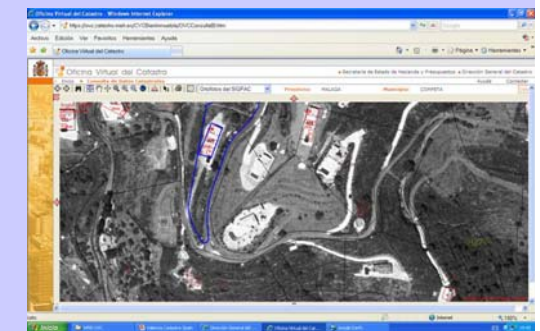
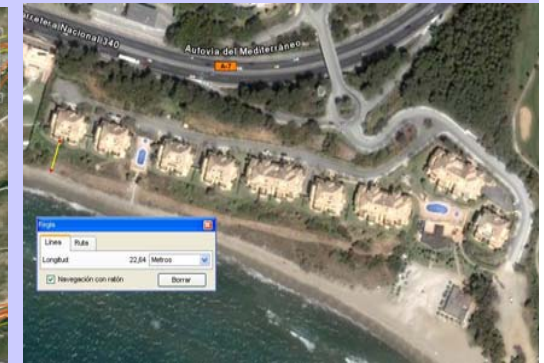
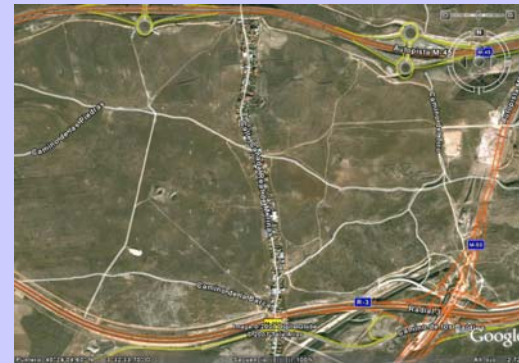
- Ελλιπής διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων
- Επικαλυπτόμενες αρμοδιότητες στην δημόσια διοίκηση
- Επικαλυπτόμενα δικαιώματα στην γη
- Έλλειψη συντονισμού στην πολιτική γης
- Σημαντική υποβάθμιση του περιβάλλοντος που «κληρονομήθηκε» από το παρελθόν (π.χ., πλήρης έλλειψη διαχείρισης αποβλήτων, ανεπαρκής ύδρευση, κλπ)



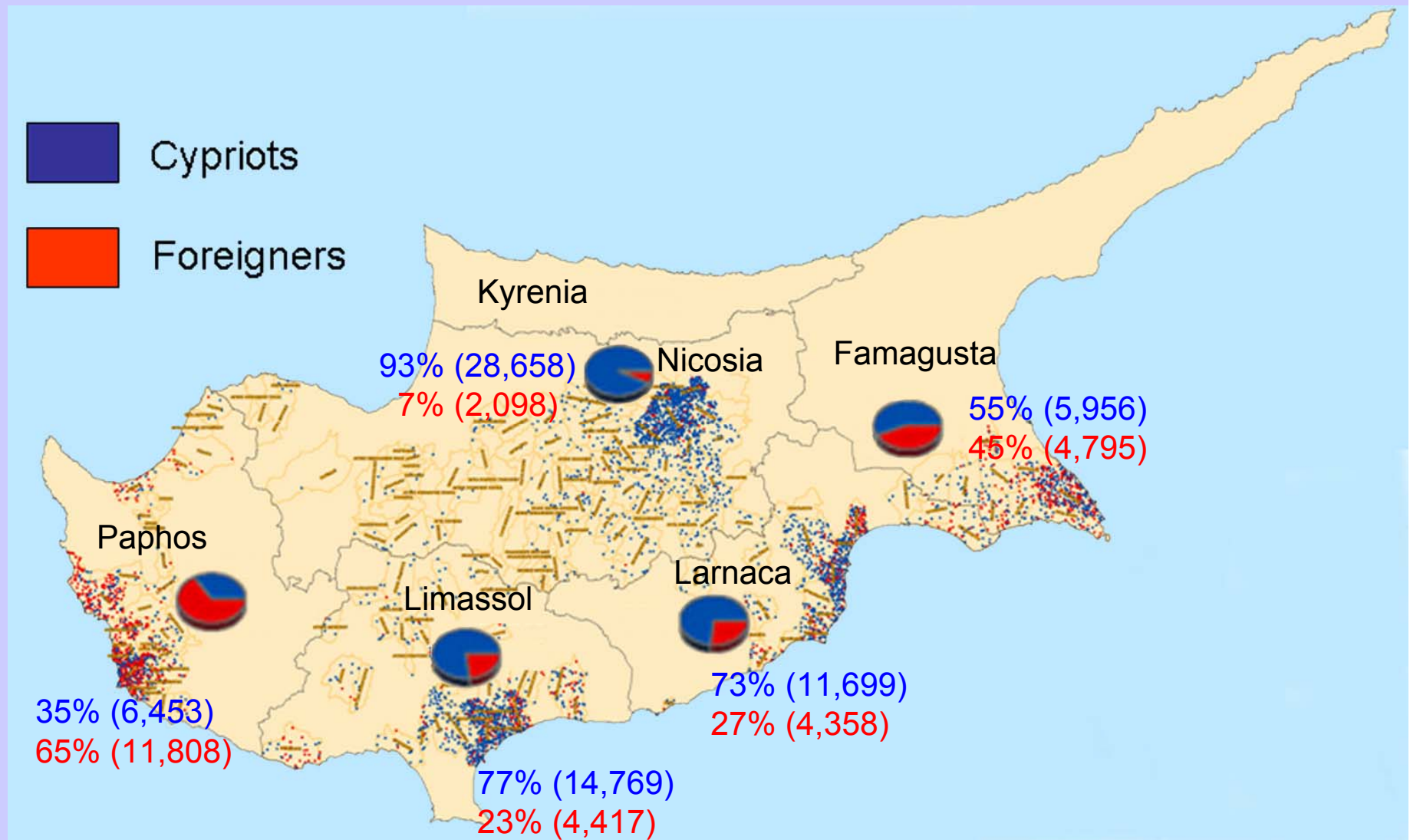
Η κατάσταση στην Δυτική Ευρώπη



- Καταπατήσεις δημόσιας γης: καταυλισμοί, υποβάθμιση των κέντρων των πόλεων, μετανάστευση
- Αυθαιρεσίες σχετικά με τους πολεοδομικούς και οικοδομικούς κανονισμούς



Number of residences per district and distribution of ownership rights



Η κατάσταση στην Ανατολική Ευρώπη

Καταπατήσεις ιδιωτικής
και δημόσιας γης και
παράβαση των
κανονισμών

Κτίρια μέχρι 10 ορόφους!



Σε προστατευμένες περιοχές



Σκουπιδότοπος σε
εθνικό πάρκο



Ευλεία από εθνικό
πάρκο



Δόμηση σε εθνικό
πάρκο



Εργαλεία

Πορτογαλία, Ισπανία, Ιταλία, Ελλάδα, Τουρκία, Αλβανία, Κροατία, Γεωργία, Σερβία, κλπ

- Νομιμοποίηση (μαζικά)
- Αναβάθμιση
- Ένταξη σε σχέδιο
- Ιδιωτικοποίηση γης
- Νομιμοποίηση μετά από ένταξη
- Φθηνή κατοικία, εναλλακτικοί τρόποι
- Μετεγκατάσταση, εργατικές κατοικίες
- Έγκαιρη δημιουργία αστικής γης
- Έλεγχος, παρακολούθηση περιβάλλοντος: κτηματολόγιο-πολεοδομία, αυτόματες μεθόδους
- Συμμετοχικός σχεδιασμός
- Πρόστιμα (ρεαλιστικά)
- Κατεδάφιση



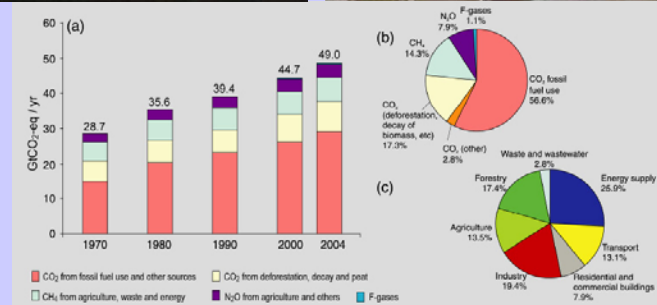
Βασικά θέματα

- Συμμετοχή & αποδοχή από τους πολίτες
- Γρήγορες και λιγότερο δαπανηρές & γραφειοκρατικές διαδικασίες ένταξης
- Ένταξη στο χρηματοπιστωτικό σύστημα για να μη υπάρχει «νεκρό κεφάλαιο»
- Συνταγματικοί περιορισμοί



Οι επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης στην Ευρώπη σήμερα είναι μεγαλύτερες από κάθε άλλη εποχή

- Η αγορά δεν λειτουργεί ομαλά
- Μεγάλες αστικές πυκνότητες
- Κυκλοφορικό πρόβλημα, έλλειψη θέσεων παρκαρίσματος
- Εγκληματικότητα
- Ρύπανση
- Κίνδυνοι (πλημμύρες, φωτιές, σεισμοί)
- Ανεπαρκείς υπηρεσίες
- Έλλειψη πόσιμου νερού
- Ενεργειακό πρόβλημα
- Διαχείριση σκουπιδιών
- Υγειονομική ταφή, κλπ



Informal Settlements- Informal Real Estate Markets





- Είναι βασικό ανθρώπινο δικαίωμα η επιλογή τόπου διαμονής και εργασίας
- Είναι θέμα καλής διακυβέρνησης η σωστή διαχείριση
- Κτηματολόγιο-Πολεοδομία, ηλεκτρονική διακυβέρνηση, σύγχρονη τεχνολογία
- Συντονισμός στην πολιτική γης (ιδιοκτησιακά δικαιώματα, αξία, χρήση της γης)