# Χώρος

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΕΥΧΟΣ 43 ΈΤΟΣ 2026
ISSUE YEAR
ISSN: 1109 – 5008
e-ISSN: 2944 - 9847

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξη

Επιστημονικό Περιοδικό

# αειχώρος

Διεύθυνση:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ

Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ

http://www.aeihoros.gr

e-mail: aeihoros@uth.gr

Επιμέλεια έκδοσης: Νεκταρία Σαρρή

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος

*αειχώρος, 43*

**Περιεχόμενα**

**Καυκαλάς Γρηγόρης, Πιτσιάβα - Λατινοπούλου Μάγδα** 6

Συνεξέλιξη αστικής ανάπτυξης και κινητικότητας: δύστροπα προβλήματα και διδάγματα από τη Θεσσαλονίκη

**Ποζουκίδου Γεωργία, Σαλεπάκη Ασημένια** 33

Πρόθεση συμμετοχής πολιτών σε έργα αστικής ανάπλασης. Η περίπτωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης

**Παπαθανασίου Μαρίνα, Ασπρογέρακας Ευάγγελος** 59

Οι προοπτικές πολλαπλής χρήσης του θαλάσσιου χώρου μέσα από την ευρωπαϊκή ερευνητική εμπειρία

**Ανδρικοπούλου Ελένη, Γιαννακού Αθηνά, Καυκαλάς Γρηγόρης, Πιτσιάβα – Λατινοπούλου Μάγδα** 83

Εξελικτικός στρατηγικός σχεδιασμός: ενιαία θεώρηση αστικής ανάπτυξης και κινητικότητας με αναφορά στη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης

**Ευτυχιάδου Ουρανία, Ασπρογέρακας Ευάγγελος** 103

Διαχρονική διερεύνηση των θεσμικών διαστάσεων της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα

**Γουργιώτης Ανέστης, Γεμενετζή Γεωργία** 127

Επανεξετάζοντας τον χωρικό σχεδιασμό μέσα από την ευρωπαϊκή και ελληνική εμπειρία: από την Διακήρυξη των Δελφών στην «Πυξίδα» του Χωρικού Σχεδιασμού

**ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ**

**Καυκαλάς Γρηγόρης** 151

Anastasia Panori (2024). Digitally Disrupted Space: Proximity and New Development Opportunities for Regions and Cities. Routledge, pages 229

# Διαχρονική διερεύνηση των θεσμικών διαστάσεων της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα

***Ευτυχιάδου Ουρανία***

Αρχιτέκτονας Μηχανικός MSc, Υποψήφια Διδάκτωρ, ΤμΧΠΠΑ, Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

***Ασπρογέρακας Ευάγγελος***

Αναπληρωτής Καθηγητής, ΤμΜΧΠΠΑ, Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

***Περίληψη***

*Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα πολυπαραγοντικό και δυναμικά εξελισσόμενο φαινόμενο, το οποίο διαμορφώνεται σε συνάρτηση με τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες κάθε περιόδου και περιοχής. Στην Ελλάδα, συνυπάρχει με τη νόμιμη δόμηση και ακολουθεί τις τάσεις της οικιστικής ανάπτυξης, επηρεαζόμενη από χωρικούς, χρονικούς, πολιτικούς και θεσμικούς παράγοντες. Η εξέλιξη του φαινομένου στην πορεία των χρόνων έφερε τη συνεχή παραγωγή νομοθετικών διατάξεων, οι οποίες έχουν στόχο όχι μόνο τη διαχείρισή του, αλλά και την προσπάθεια εξισορρόπησης κοινωνικών πιέσεων, αναγκών στέγασης και αναπτυξιακών προτεραιοτήτων. Παράλληλα, η αυθαίρετη δόμηση συνδέεται με ζητήματα περιβαλλοντικής επιβάρυνσης, πολεοδομικής ανισορροπίας και κοινωνικής ανισότητας. Η παρούσα εργασία εξετάζει τη φύση, τις αιτίες και τις εκφάνσεις του φαινομένου τόσο σε διεθνές επίπεδο όσο και στον ελληνικό χώρο, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στη διαχρονική ανάλυση της σχετικής νομοθεσίας από το 1920 έως και σήμερα. Λαμβάνοντας υπόψη τις κοινωνικοπολιτικές συνθήκες που πλαισιώνουν τη θεσμική παραγωγή, γίνεται συγκριτική αξιολόγηση των εργαλείων που χρησιμοποιήθηκαν για την αντιμετώπισή της αυθαίρετης δόμησης, όπως η αμνηστία, τα πρόστιμα, οι ελεγκτικοί μηχανισμοί. Στα συμπεράσματα αναδεικνύονται τόσο τα χαρακτηριστικά εξέλιξης και προσαρμογής των θεσμικών εργαλείων διαχείρισης, όσο και η διαχρονική ανεπάρκεια των νομοθετικών παρεμβάσεων να συγκρατήσουν το φαινόμενο, το οποίο εξακολουθεί να αποτελεί μια διαρκή πρόκληση για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και το σχετικό θεσμικό πλαίσιο.*

***Λέξεις κλειδιά***

Αυθαίρετη δόμηση, Αστική ανάπτυξη, Διεθνής εμπειρία, Νομοθεσία, Θεσμική τακτοποίηση/νομιμοποίηση, Πολεοδομικός έλεγχος, Βιώσιμη ανάπτυξη.

# A diachronic examination of the institutional Aspects of Unauthorized Building in Greece

***Abstract***

*Unauthorized construction constitutes a multifaceted and dynamically evolving phenomenon, shaped by the socioeconomic conditions prevailing in each historical period and geographical context. In Greece, it coexists with lawful construction and mirrors the trajectories of residential development, influenced by spatial, temporal, political, and institutional determinants. Over the course of time, the persistence and transformation of this phenomenon have prompted the continuous enactment of legislative measures, designed not merely to regulate and manage it, but also to reconcile competing demands arising from social pressures, housing needs, and developmental priorities. At the same time, unauthorized construction remains inextricably linked with issues of environmental degradation, urban planning disequilibrium, and social inequality. This study investigates the nature, underlying causes, and various expressions of the phenomenon, both in the international context and within Greece, with particular emphasis on a diachronic analysis of the relevant legislation from 1920 to the present. Taking into consideration the socio-political conditions that have framed the production of institutional responses, the study undertakes a comparative evaluation of the policy instruments employed to address unauthorized construction, including amnesty, monetary penalties, and enforcement mechanisms. The conclusions underscore not only the evolving characteristics and adaptive nature of the institutional tools of governance, but also the enduring insufficiency of legislative interventions in containing the phenomenon. Unauthorized construction continues to represent a persistent challenge for urban planning and the associated institutional framework.*

***Keywords***

Unauthorized building, Urban development, International experience, Legislation, Institutional regularization / legalization, Urban planning control, Sustainable development.

**1.Εισαγωγή**

Αυθαίρετη θεωρείται κάθε κατασκευή ή χρήση κτιρίου που πραγματοποιείται χωρίς την απαιτούμενη άδεια ή κατά παράβαση της ισχύουσας σχετικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης της υπέρβασης πολεοδομικών μεγεθών. Πρόκειται για ένα κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο με επιπτώσεις αρχικά περιβαλλοντικές, αλλά και οικονομικές και κοινωνικές (Potsiou, 2014· Ioannidis, et al., 2009· Potsiou and Ioannidis, 2006· Zegarac, 1999). Τα νομοθετικά κενά ως προς τον έλεγχο και οι κοινωνικές πιέσεις για στέγαση διαμορφώνουν ένα δομημένο περιβάλλον με αποκλίσεις από τον επίσημο προγραμματισμό, αν υπάρχει, και μια τετελεσμένη κατάσταση που δυσκολεύει την ισόρροπη οικιστική ανάπτυξη.

Ανάλογα με τις εκάστοτε κοινωνικές συνθήκες, η αυθαίρετη δόμηση εκδηλώνεται με διαφορετικούς τρόπους, γεγονός που εξηγεί τη διαφοροποίηση των μορφών της τόσο μεταξύ χωρών όσο και μεταξύ χρονικών περιόδων (Ashnaiy and Berner 2021· Ward and Smith, 2015· U.N., 2009· Ioannidis et al., 2009). Στις αναπτυσσόμενες χώρες, η αυθαίρετη δόμηση εκδηλώνεται κυρίως με την εγκατάσταση οικισμών στην περιφέρεια ή ακόμη και εντός των αστικών κέντρων (Ευτυχιάδου και Ασπρογέρακας, 2025· Basile and Ehlenz, 2020· Baye, et al., 2020· Chiodelli, 2012· U.N., 2009· Benton-Short and Short, 2009· Wang, et al., 2009· Fegue, 2007). Στις ανεπτυγμένες χώρες, το φαινόμενο εμφανίζεται με πιο διάσπαρτη μορφή και αφορά συνήθως περιορισμένης έκτασης χωρικές παραβάσεις, όπως αλλαγές στη χρήση κτηρίων ή τμημάτων αυτών (Tran, 2018· Durst and Wegmann, 2017· Schmidt et al., 2013· Tanasescu et al., 2010).

Η αυθαίρετη δόμηση και η σχετική νομοθεσία συνδέονται στενά, καθώς η τελευταία διαμορφώνει το πλαίσιο κανόνων και διαδικασιών που διέπουν τη νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα. Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί παραβίαση αυτού του πλαισίου, αλλά ταυτόχρονα λειτουργεί ως αιτία για την παραγωγή και αναθεώρηση της νομοθεσίας. Η νομιμοποίηση τέτοιων κατασκευών αναδεικνύεται σε πολλές περιπτώσεις ως σημαντική για την κοινωνία, καθώς συμβάλλει στην ενσωμάτωσή τους στον κοινωνικό, οικονομικό και φυσικό ιστό της πόλης, στις υποδομές, τις υπηρεσίες και τη συνολική πολεοδομική δομή (BPRI, 2014· Dode, 2014).

Η παρούσα έρευνα αποσκοπεί στη διερεύνηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα, με αναφορές και στον διεθνή χώρο, εστιάζοντας κυρίως στη θεσμική του διάσταση. Μέσα από μια συγκριτική διαχρονική προσέγγιση, επιδιώκει να αναδείξει τη δυναμική σχέση μεταξύ αυθαίρετης δόμησης και νομοθετικής παραγωγής με στόχο την κατανόηση των θεσμικών εργαλείων πρόληψης και αντιμετώπισής του φαινομένου.

## 2. Μεθοδολογία

Μεθοδολογικά η ανάλυση αναπτύσσεται σε τρεις διακριτούς άξονες:

I. Θεωρητική και ιστορική τεκμηρίωση: Πραγματοποιείται βιβλιογραφική επισκόπηση της διεθνούς και ελληνικής επιστημονικής βιβλιογραφίας, με στόχο τη σκιαγράφηση των αιτιών και των επιπτώσεων της αυθαίρετης δόμησης. Η σύγκριση με διεθνή παραδείγματα επιτρέπει την κατανόησή του ελληνικού πλαισίου.

II. Χρονική ταξινόμηση του φαινομένου στην Ελλάδα: Καλύπτεται η διαφοροποίηση των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών ανά περίοδο. Η προσέγγιση αυτή αποσκοπεί στην ανάδειξη του προτύπου διαμόρφωσης των αυθαιρέτων κατασκευών στον ελληνικό χώρο.

III. Επεξεργασία και εμβάθυνση στο νομοθετικό πλαίσιο: Εξετάζονται αναλυτικά οι βασικοί νόμοι, που υιοθετήθηκαν για την αντιμετώπισή του φαινομένου και τη θεσμική «τακτοποίηση» των αυθαίρετων κατασκευών. Η επεξεργασία εστιάζει στις βασικές παραμέτρους του περιεχομένου τους:

- Εργαλεία αντιμετώπισης (π.χ. πρόστιμα, διοικητικές κυρώσεις, ρυθμίσεις τακτοποίησης),
- Μέτρα πρόληψης (π.χ. ελεγκτικοί μηχανισμοί, ψηφιακές πλατφόρμες, πολεοδομικές απαγορεύσεις, ευθύνη ιδιωτών μηχανικών),

- Προϋποθέσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση (πολεοδομικά και τεχνικά κριτήρια).

Η προσέγγιση δεν περιορίζεται στην καταγραφή των θεσμικών ρυθμίσεων, αλλά αποσκοπεί στην ανάδειξη των υποκείμενων στρατηγικών πολιτικής και των μηχανισμών που υιοθετούνται κάθε φορά, με έμφαση στην εφαρμογή τους και την επίδρασή τους στην πολεοδομική και κοινωνική πραγματικότητα.

## 3. Χαρακτηριστικά και παράμετροι ανάπτυξης αυθαίρετων κατασκευών

### *3.1 Χαρακτηριστικά του φαινομένου σε διεθνές επίπεδο*

Η αυθαίρετη δόμηση συνιστά ένα πολυδιάστατο φαινόμενο, καθοριζόμενο από γεωγραφικούς, κοινωνικοοικονομικούς και θεσμικούς παράγοντες. Η συγκριτική τους ανάλυση σε διεθνές επίπεδο επιτρέπει την ταξινόμηση και συσχέτιση των κύριων χαρακτηριστικών του φαινομένου ενώ, η προσέγγιση μέσω της βιβλιογραφίας εστιάζει σε πτυχές του φαινομένου, που αναδεικνύουν τις διαφορετικές εκφάνσεις και αιτίες της αυθαίρετης δόμησης.

Η ανάγκη για στέγαση αναδεικνύεται στον κυρίαρχο παράγοντα που συνδέεται με την αυθαίρετη δόμηση, όπως προκύπτει από τη συσχέτιση που παρατηρείται στις περισσότερες χώρες. Η ανεπαρκής προσφορά οικονομικά προσιτών κατοικιών οδηγεί στην ανέγερση παράνομων κατασκευών (Chiodelli, 2012˙ Wekesa, et al., 2011˙ Wang, et al. 2009˙ Fegue, 2007), κυρίως σε περιαστικές περιοχές (Adam, 2014). Το φαινόμενο είναι ιδιαίτερα έντονο σε περιοχές με ταχεία αστικοποίηση, όπως στη Νότια Αμερική και στην Αφρική, όπου η αυθαίρετη δόμηση συχνά λειτουργεί ως μηχανισμός προσαρμογής στις πληθυσμιακές πιέσεις (Roy, et al., 2018˙ Kovacic and Giampietro, 2017˙ Serraos et al., 2016˙ Aguilar and Santos, 2011).

Η παράμετρος της αναψυχής σχετίζεται με την ανέγερση εξοχικών κατοικιών ή κατασκευών που σχετίζονται με τον τουρισμό. Αυτό το χαρακτηριστικό είναι ιδιαίτερα εμφανές σε χώρες με έντονη τουριστική δραστηριότητα, όπως οι νοτιοευρωπαϊκές χώρες (De Biase and Losco, 2017˙ Falco, 2017˙ Silva and Farrall, 2016a, 2016b˙ Potsiou, 2014˙ Schmidt, et al., 2013· Zanfi, 2013˙ Potsiou and Dimopoulou and Zentelis, 2008˙ Ioannidis 2006˙ Barke, 1991).

Η παράνομη χρήση δημόσιας ή ιδιωτικής γης αποτελεί ένα σημαντικό ζήτημα, ιδιαίτερα σε χώρες με αδύναμους θεσμούς ελέγχου ή ιδιοκτησιακής ασφάλειας. Χώρες όπως η Τουρκία, το Μεξικό και η Βενεζουέλα (Falco, et al., 2019˙ Aguilar and Santos 2011˙ Unsal, 2009˙ Baharoglu and Leitmann 1998), όπου παρουσιάζονται έντονα φαινόμενα καταπάτησης, συχνά σε συνδυασμό με κοινωνικοοικονομική αστάθεια. Αντίθετα, σε χώρες με αυστηρά καθεστώτα γης (π.χ. Σουηδία), το φαινόμενο είναι σπανιότερο (Meijer and Syssner, 2017).

Ο κοινωνικός αποκλεισμός συνδέεται με την αυθαίρετη δόμηση κυρίως σε αναπτυσσόμενες χώρες όπως η Βραζιλία, η Νιγηρία, η Κολομβία (Montoya, et al., 2020˙ Momm and Jöns 2020˙ Soyinka and Siu 2018˙ Gevaert et al., 2017). Οι αυθαίρετες κατασκευές εκεί σχετίζονται με φτώχεια, ανισότητα και έλλειψη πρόσβασης σε τυπικές αγορές στέγασης. Αυτές οι κοινότητες συχνά αναπτύσσουν παράνομους οικισμούς ως μοναδική λύση για στέγαση, ενισχύοντας έτσι τον κύκλο της περιθωριοποίησης. Η ύπαρξη οργανωμένων αυθαίρετων οικισμών αφορά και χώρες με υψηλή αστικοποίηση. Σε χώρες όπως η Τουρκία, η Αίγυπτος και η Κίνα, συχνά αποτελούν ενότητες αστικής ανάπτυξης, με έλλειψη βασικών υποδομών και υπηρεσιών (Baye et al., 2020˙ Satterthwaite et al., 2020˙ Smit et al., 2019˙ Saharan et al., 2019˙ Banda and Mwale, 2018˙ Hu et al., 2017˙ Unsal 2009˙ Baharoglu and Leitmann 1998˙ Bugra 1998). Ωστόσο, σε ορισμένες περιπτώσεις, αυτοί οι οικισμοί εξελίσσονται σε μόνιμες κοινότητες με ισχυρούς κοινωνικούς δεσμούς (Li & Wang, 2019· Nassar & Elsayed, 2018).

Συνολικά, η αυθαίρετη δόμηση εμφανίζεται τόσο στις αναπτυσσόμενες όσο και στις ανεπτυγμένες χώρες, αλλά με διαφορετικά αίτια και χαρακτηριστικά (Πίνακας 1). Στις αναπτυσσόμενες χώρες σχετίζεται κυρίως με την ανάγκη για άμεση στέγαση λόγω φτώχειας, υπερπληθυσμού και ελλείψεων βασικών υποδομών, οδηγώντας σε άτυπους οικισμούς και καταπάτηση γης. Αντίθετα, στις ανεπτυγμένες χώρες προκύπτει από την αστική διάχυση, την τάση υπερεκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας,

καθώς και την επιθυμία για βελτίωση του τρόπου ζωής, διευκολυνόμενη από χαλαρή διοίκηση και πρακτικές νομικής παράκαμψης.

Η δόμηση συνιστά αντανάκλαση της οικονομικής δραστηριότητας και της χωρικής οργάνωσης. Η αυθαίρετη δόμηση δεν αποτελεί απλώς απόκλιση από το θεσμικό πλαίσιο της πολεοδομικής ανάπτυξης, αλλά συνδέεται άρρηκτα με κοινωνικές παραμέτρους και διοικητικούς μηχανισμούς. Οι ιδιαίτερες μορφές που λαμβάνει σε διαφορετικές περιοχές αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά της τοπικής οικονομίας, της κοινωνικής δομής και της αποτελεσματικότητας του κρατικού ελέγχου (Perlman, 2010˙ UN-Habitat, 2003).

**Πίνακας 1:** Σύγκριση παραμέτρων αυθαίρετης δόμησης μεταξύ αναπτυσσόμενων και ανεπτυγμένων χωρών. Πηγή: Ευτυχιάδου, 2022.

| | **Αναπτυσσόμενες Χώρες** | **Αναπτυγμένες Χώρες** |
|---|---|---|
| **Χωρική έκφραση** | Άτυποι οικισμοί | Αστική διασπορά |
| **Αίτια** | Φτώχεια & Υπερπληθυσμός | Ακραία εκμετάλλευση ιδιοκτησίας (κέρδος) |
| | Άμεση ανάγκη για στέγαση (Α' κατοικία) | Αποφυγή φόρων & αμοιβών (Άτυπη οικονομία) |
| **Μέσο** | Καταπάτηση μη ιδιόκτητης γης | Άτυπη αποδοχή παράνομων ενεργειών από την πλευρά του κράτους |
| **Αποτέλεσμα** | Στέγαση αλλά ελλείψεις υποδομών (ηλεκτρικό, νερό, αποχέτευση κ.α.) → Υγιεινή | Βελτίωση συνθηκών διαβίωσης (Β' κατοικία) αλλά περιβαλλοντική επιβάρυνση και αυξημένη επικινδυνότητα |
| **Χώρος ανάπτυξης** | Παρυφές μεγαλουπόλεων | Διάσπαρτη δόμηση σε περιαστικό και μη αστικό χώρο |

Η μορφολογική έκφραση των αυθαιρέτων, τόσο σε επίπεδο κάτοψης όσο και όψης, επηρεάζεται άμεσα από την οικονομική κατάσταση των ιδιοκτητών καθώς και από την κοινωνική τους θέση. Στο πλαίσιο αυτό, στις χώρες χαμηλού εισοδήματος παρατηρούνται συνήθως κατασκευές μικρής κλίμακας, πρόχειρης υλοποίησης και χαμηλού κόστους, με υλικά περιορισμένης αντοχής (UN-Habitat, 2003˙ Turner, 1976). Αντιθέτως, στις αναπτυγμένες χώρες, οι αυθαίρετες κατασκευές εμφανίζουν μεγαλύτερες διαστάσεις και πληρούν βασικές προδιαγραφές στατικής επάρκειας (Falco, 2017).

Επιπλέον, η αυθαίρετη δόμηση εγείρει διαφορετικής φύσης προβληματικές ανάλογα με το επίπεδο ανάπτυξης της κάθε χώρας. Στις αναπτυσσόμενες χώρες, τα κυρίαρχα ζητήματα αφορούν την προστασία της δημόσιας υγείας, τις συνθήκες υγιεινής και την ασφάλεια διαβίωσης (Davis, 2006· UN-Habitat, 2003). Στις ανεπτυγμένες, τα ζητήματα εντοπίζονται κυρίως σε κινδύνους σχετικούς με φυσικά φαινόμενα ή κατασκευαστικές αδυναμίες, όπως πυρκαγιές, πλημμύρες και κατολισθήσεις.

### *3.2 Νομικές παράμετροι της αυθαίρετης δόμησης*

Η αυθαίρετη δόμηση αποδίδεται στη δυσλειτουργία της ορθής πρακτικής (Esposito and Chiodelli, 2020) και η «εξυγίανση» του αυθαίρετου αστικού χώρου κρίνεται απαραίτητη για την ενσωμάτωσή του στο αστικό σύστημα. Η νομοθεσία που ακολουθεί τις εξάρσεις του φαινομένου εφαρμόζει διαχρονικά ποικίλα εργαλεία, όπως αμνηστία με καταβολή προστίμων, αλλαγές αρμοδιοτήτων μεταξύ των φορέων και προσαρμογές στους μηχανισμούς ελέγχου.

Στην Ιταλία, ο όρος «νομοτροπισμός» (nomotropismo) (Chiodelli & Moroni, 2014· Rosa, 2016) αναφέρεται στην τάση των κοινωνικών δρώντων να προσαρμόζουν τη συμπεριφορά τους σε σχέση με τους νομικούς κανόνες, συχνά εκμεταλλευόμενοι τις ασάφειες και τα όριά τους. Στο πλαίσιο αυτό, η νομοθεσία μπορεί να παράγει απρόβλεπτα ή και αντιπαραγωγικά αποτελέσματα, καθώς τα ρυθμιστικά εργαλεία ενδέχεται να ενθαρρύνουν έμμεσα πρακτικές που επιδιώκουν να περιορίσουν (Di Lucia, 2024· Esposito & Chiodelli, 2020).

Η σχέση μεταξύ αυθαίρετης δόμησης και νομοθεσίας είναι δυναμική και αμφίδρομη. Η

αυθαίρετη δόμηση παραβιάζει το νομικό πλαίσιο, αλλά παράλληλα κινητοποιεί την παραγωγή νέας νομοθεσίας για την αντιμετώπισή της. Οι μηχανισμοί παραγωγής αυθαιρέτων περιορίζονται μόνο μέσω συνεπούς και αποτελεσματικής θέσπισης και εφαρμογής κανονισμών (Παπαπετρόπουλος και Κανταρτζή, 2019· Καρανίκας, 2010· Οικονόμου, 2000).

Οι συνέπειες από την παραγωγή νομοθεσίας για τη διαχείριση του φαινομένου είναι ετερογενείς και άπτονται ακόμα και ζητημάτων ορθής λειτουργίας του κράτους και της παραγωγής νόμων (Ρόζος, 2016, Γιαννακόπουλος, 2008). Ο χρόνος μεταξύ των χωρικών αλλαγών και της σχετικής θεσμοθέτησης είναι σημαντικός, καθώς αρχικά αποτυπώνει τα αντανακλαστικά της πολιτείας και έπειτα δείχνει την αλληλεπίδρασή τους. Η εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου μπορεί να βελτιώσει την ποιότητα και την αποτελεσματικότητα των δημόσιων υπηρεσιών, ωστόσο «το δίκαιο και η πολιτική διαπλέκονται σε όλα τα επίπεδα της νομιμοποίησης» (Abbott et al., 2000, σ. 419), ενώ, προκύπτουν προβληματισμοί σχετικά με τις συνέπειες της προτίμησης συγκεκριμένων θεσμικών εργαλείων, όπως η επιλογή νομιμοποίησης αντί τιμωρίας (Kahler, 2000).

Η νομοθεσία ορίζει τις επιπτώσεις για τους παραβάτες με βάση διάφορους παράγοντες, όπως η σοβαρότητα της παράβασης, οι προθέσεις του δράστη και το σχετικό νομικό πλαίσιο (Παπαδαμάκης, 2024· Glicksman and Markell, 2018· U.N., 2012). Ο Kagan (1994) υπογραμμίζει ότι η ρύθμιση αποτελεί διαδικασία χάραξης πολιτικής και η Teitel (1996) ότι, ο νόμος είναι αποτέλεσμα αλλαγής της διοικητικής πρακτικής, έτσι η διαβάθμιση των εργαλείων εφαρμογής της νομοθεσίας αποτελεί θεμελιώδη αρχή τόσο της θεωρίας του δικαίου όσο και της πρακτικής εφαρμογής του από τις κρατικές αρχές (Lahti, 2022· Persaud, 2013· Guida and Flores, 2012).

Η αποτελεσματικότητα της νομοθεσίας εξαρτάται καθοριστικά από τη σημασία και τον αντίκτυπο των προληπτικών εργαλείων και των αντιδραστικών συστημάτων ελέγχου (Lahti, 2022). Η συστηματική αυτή προσέγγιση επιδιώκει ορθολογική, αναλογική και αποτελεσματική επιβολή του δικαίου, λαμβάνοντας υπόψη τη βαρύτητα της παράβασης, τις συνθήκες της και τους σκοπούς του νομικού κανόνα. Οι τιμωρητικές διοικητικές κυρώσεις, όπως τα διοικητικά πρόστιμα και τα «τιμωρητικά τέλη» (Lahti, 2022, σ. 11), αποτελούν κεντρικά μέσα αποτροπής και τιμωρίας παραβατών.

Η νομοθετική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, αντανακλά τις μεταβαλλόμενες κοινωνικές ανάγκες, τις περιβαλλοντικές ευαισθησίες και τις τεχνολογικές εξελίξεις. Οι βασικές νομοθετικές προσεγγίσεις αντιμετώπισής των αυθαίρετων κατασκευών (Παπαδαμάκης, 2024· Lahti, 2022· Kahler, 2000· Persaud, 2013· Guida and Flores, 2012· Kagan, 1994) μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

- Προληπτικές Διατάξεις: Αποσκοπούν στην αποτροπή της αυθαίρετης δόμησης μέσω σαφούς πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, απλοποιημένων διαδικασιών αδειοδότησης και ενίσχυσης της διαφάνειας. Κεντρικά εργαλεία αποτελούν τα επικαιροποιημένα χωρικά σχέδια, η ψηφιοποίηση των δεδομένων και η προσβάσιμη πληροφόρηση για τους όρους δόμησης.
- Κατασταλτικές Διατάξεις: Στοχεύουν στην αντιμετώπιση των υφιστάμενων αυθαιρεσιών μέσω επιβολής προστίμων, έκδοσης και εκτέλεσης πρωτοκόλλων κατεδάφισης, αποσκοπώντας στην αποκατάσταση της νομιμότητας. Η αποτελεσματικότητά τους εξαρτάται από την ταχεία και αυστηρή εφαρμογή τους.
- Ρυθμιστικές Διατάξεις (Θεσμική Τακτοποίηση): Συνιστούν σύνθετη προσέγγιση που επιτρέπει, υπό όρους, τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων, συνοδευόμενη από ειδικά τέλη και συμπληρωματικά έργα. Ωστόσο, εγείρουν προβληματισμούς περί θεσμικής επιείκειας και περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Η ανάλυση των συστημάτων ελέγχου δεν πρέπει να περιορίζεται στην ποινική δικαιοσύνη ή τις αρχές ποινικοποίησης, αλλά να εντάσσεται σε μια ευρύτερη αξιολόγηση της πολιτικής ελέγχου και κυρώσεων, μέσω ανάλυσης κόστους/οφέλους των διαφόρων μορφών τιμωρητικών κυρώσεων, ποινικών και διοικητικών (Lahti, 2022).

## 4. Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα

### *4.1 Χρονικές περίοδοι ανάπτυξης αυθαίρετης δόμησης*

Ήδη από τον πρώτο αιώνα του ελληνικού κράτους, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης και της καταπάτησης γαιών ήταν παρόν. Η άτυπη αστική ανάπτυξη, χωρίς θεσμική καθοδήγηση, αποτέλεσε σταθερό μηχανισμό κάλυψης στεγαστικών αναγκών (Dimopoulou and Zentelis, 2008· Perperidou and Tziortzioti, 2007). Μετά από κρίσιμες ιστορικές περιόδους, η ανεπίσημη δόμηση διατηρήθηκε ως μέσο απόκτησης εξοχικής ή κύριας κατοικίας, αλλά και για επαγγελματική χρήση (Πίνακας 2). Όπως επισημαίνει ο Αραβαντινός (1991), το αυθαίρετο λειτούργησε ως μέσο στέγασης για τα χαμηλά εισοδήματα και παραθεριστικής κατοικίας για τα μεσαία στρώματα.

Κατά τον τελευταίο αιώνα, η μετακίνηση πληθυσμών, η άμεση ανάγκη για στέγαση και η απουσία στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα διαμόρφωσαν μια κοινωνική στάση ανοχής προς την άτυπη οικοδόμηση. Η πρακτική αυτή εξελίχθηκε σε «ισχυρή παράδοση αυθαίρετης δόμησης» (Κουσιδώνης, 2009, σ. 211), λειτουργώντας ως μηχανισμός επίλυσης προβλημάτων στέγασης, γραφειοκρατίας και φορολογίας. Ο αστικός χώρος στη χώρα διαμορφώθηκε σε μεγάλο βαθμό μέσω αυθαιρέτων (Ιωάννου και Σερράος, 2007˙ Μαρμαράς, 2002˙ Οικονόμου, 2000), ενώ οι εκ των υστέρων πολιτικές νομιμοποίησης συχνά αποδίδονται στην έλλειψη ουσιαστικού πολεοδομικού σχεδιασμού (Γιαννακόπουλος, 2008).

**Πίνακας 2:** Κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων σε σχέση με τον χρόνο και την κοινωνική κατάσταση. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

| Χρονική περίοδος | Κυρίαρχη Κοινωνική Δυναμική |
|---|---|
| 1922-1949 | • Προσφυγικοί πληθυσμοί – άμεση ανάγκη για στέγαση |
| 1950-1974 | • Εσωτερική αστυφιλία – άμεση ανάγκη στέγασης στα αστικά κέντρα<br>• Εμπορευματοποίηση αδόμητης γης |
| 1975-2011 | • Ανάπτυξη ενδιαφέροντος για αναψυχή και εξασφάλιση δευτερεύουσας στέγασης για την παραθέριση.<br>• Βελτίωση συνθηκών κατοίκησης<br>• Κερδοσκοπία μέσω της οικοδόμησης<br>• Αλλαγή χρήσεων βοηθητικών χώρων, ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών σε κύριους χώρους. |
| 2011 - | • «Θεωρητική» διακοπή της αυθαίρετης δόμησης (έλλειψη καταγεγραμμένων στοιχείων)<br>• Διαχείριση και τακτοποίηση υφιστάμενων αυθαιρέτων<br>• Εκσυγχρονισμός διοικητικών μηχανισμών και ελέγχου |

Κατά τις μεταπολεμικές δεκαετίες, η μαζική μετανάστευση από την επαρχία με την αυθαίρετη δόμηση ως κύριο μέσο στέγασης των λαϊκών στρωμάτων, οδήγησαν στη δημιουργία οικισμών σε περιαστικές περιοχές (Μαρμαράς, 2002), ως αποτέλεσμα της περιορισμένης διαθεσιμότητας οικονομικά προσιτής γης εντός των πόλεων (Βλάχος, 1979). Η ένταξη αυθαιρέτων στις επεκτάσεις των σχεδίων πόλης αποτέλεσε διαχρονική πρακτική για τη ρύθμιση του φαινομένου.

### *4.2 Κύριοι νομοθετικοί σταθμοί για την αυθαίρετη δόμηση*

**Από το 1920 μέχρι το 1949**

Η περιορισμένη αστικοποίηση κατά την ίδρυση του ελληνικού κράτους διαφοροποιήθηκε ριζικά με τη μαζική εγκατάσταση προσφύγων τη δεκαετία του 1920, η οποία προκάλεσε έντονη στεγαστική πίεση εν μέσω έλλειψης οργανωμένης πολιτικής. Ο κρατικός μηχανισμός αντέδρασε με θεσμικά μέτρα, όπως το Ν.Δ. της 17.7.1923, το οποίο ρύθμισε τη δόμηση και την προστασία κοινόχρηστων χώρων.

Το Π.Δ. της 18.3.1926 εισήγαγε τη διάκριση μεταξύ αυθαίρετης και «αναγκαίας» κατοικίας, αναγνωρίζοντας το στεγαστικό ως κοινωνικό ζήτημα και μερικώς μετριάζοντας τις κυρώσεις. Παράλληλα,

για την αύξηση της χωρητικότητας, καθορίστηκαν όρια ύψους και πολεοδομικοί τομείς στην Αθήνα, ενώ η ενσωμάτωση αυθαίρετων οικισμών στο σχέδιο πόλεως, ειδικά σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, καθιερώθηκε ως πρακτική που συνεχίστηκε και τις επόμενες δεκαετίες.

**Από το 1950 μέχρι το 1974**

Ο Β΄ Παγκόσμιος Πόλεμος και ο Εμφύλιος προκάλεσαν εκτεταμένες καταστροφές και πυροδότησαν έντονη αστικοποίηση, εν μέσω έλλειψης κρατικής πρόνοιας για στέγη. Η αυτοστέγαση και η καταπάτηση γης οδήγησαν στη δημιουργία άτυπων, προβληματικών οικισμών (Καλογήρου, 1978, 1980· Mantouvalou, 1980), στους οποίους το κράτος επενέβαινε εκ των υστέρων με πολιτικές εξυγίανσης και νομιμοποίησης.

Η μεταπολεμική ανασυγκρότηση επιτάχυνε τη μετανάστευση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα, εντείνοντας την άναρχη επέκταση μέσω οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίοι μετά το 1954 προώθησαν την ιδιωτική οικοπεδοποίηση (Φιλιππίδης, 1990). Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1955 αποτέλεσε τομή στην πολεοδομική πολιτική, καθώς με βάση αυτόν δομήθηκε ένα μεγάλο μέρος των ελληνικών πόλεων και αποτέλεσε χρονικό ορόσημο σε επόμενες ρυθμίσεις, για την ευνοϊκή μεταχείριση των κτισμάτων προ του ’55.

Επισημάνθηκε η χωρική απορρύθμιση και η περιβαλλοντική υποβάθμιση λόγω της μη ορθολογικής ανάπτυξης (Κατοχιανός, 1971), κατά το τέλος της περιόδου αυτής. Και παρόλο που η αυθαίρετη δόμηση εξυπηρετούσε κυρίως οικιστικές ανάγκες (Αραβαντινός, 1991), η σχετική νομοθετική παραγωγή αυξήθηκε σημαντικά την περίοδο 1967–1978 (Φιλιππίδης, 1990), εστιάζοντας σε πρόστιμα και ρυθμίσεις τακτοποίησης.

Μέχρι το 1968, η αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης ήταν μονόδρομος με κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών. Ωστόσο, ο α.ν. 410/1968 εισήγαγε την εξαίρεση από την κατεδάφιση, θεμελιώνοντας την έννοια της αμνηστίας και σηματοδοτώντας τη σταδιακή ένταξή τους στο νομικό πλαίσιο.

**Από το 1975 μέχρι το 2009**

Από τα τέλη της δεκαετίας του 1970 έως τις αρχές του 2000, η αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε πεδίο έντονης θεσμικής παρέμβασης. Παρά τη συνταγματική κατοχύρωση της περιβαλλοντικής προστασίας (άρθρο 24 Σ.), οι νόμοι 651/1977 και 720/1977 καθιέρωσαν δεύτερη αμνηστία, προβλέποντας εξαίρεση από κατεδάφιση με δήλωση και χρηματική εισφορά. Καθοριστικής σημασίας υπήρξαν οι αποφάσεις ΣτΕ 247/1980 και 1876/1980. Η πρώτη εδραίωσε την αρχή της περιβαλλοντικής προστασίας, ενώ η δεύτερη έκρινε αντισυνταγματική τη ρύθμιση του ν. 720/1977, λόγω έλλειψης πολεοδομικών κριτηρίων.

Στη δεκαετία του 1980, η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) προώθησε τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), χωρίς όμως ουσιαστικό αντίκρισμα, καθώς η αναμονή ένταξης στο σχέδιο ενίσχυσε τις αυθαίρετες κατασκευές, ιδιαίτερα εκτός σχεδίου. Ο ν. 1337/1983 σηματοδότησε στροφή στον πολεοδομικό σχεδιασμό, με ενσωμάτωση αυθαίρετων περιοχών στο σχέδιο και τρίτη αμνηστία για κτίσματα έως 31.1.1983. Ωστόσο, η προσδοκία της ένταξης σε καθεστώς νομιμότητας ενίσχυσε το φαινόμενο, ιδιαίτερα σε παραθεριστικές ζώνες. Η περιορισμένη εφαρμογή των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) οδήγησε στην ανάδυση νέου κύματος αυθαιρέτων μετά το 1983 στο τέλος της δεκαετίας, ένα στα πέντε κτίσματα είχε ανεγερθεί αυθαίρετα (Pirounakis, 1992, όπως αναφέρεται στο Giannakou, 1993, σ.50).

Τη δεκαετία του 2000, με τον ν. 3212/2003, επιτράπηκε η σύνδεση αυθαιρέτων στα δίκτυα κοινής ωφέλειας και, παράλληλα, επιβλήθηκαν αυστηρότερα πρόστιμα για νέα αυθαίρετα, στο πλαίσιο ενίσχυσης της αποτρεπτικής λειτουργίας του θεσμικού μηχανισμού. Το διττό αυτό σχήμα ρύθμισης συνδυάζει την ανοχή προς το ήδη υφιστάμενο αυθαίρετο δομημένο απόθεμα με την αυστηροποίηση του πλαισίου για τη μελλοντική παραγωγή αυθαίρετης δόμησης. Με τον τρόπο αυτό, η πολεοδομική πολιτική κινείται μεταξύ κανονιστικής επιβολής και πραγματιστικής διαχείρισης του χώρου.

**Από το 2010 μέχρι και σήμερα**

Από την οικονομική κρίση έως σήμερα, η διαχείριση του δομημένου χώρου χαρακτηρίζεται από έντονη νομοθετική κινητικότητα και προσπάθειες εκσυγχρονισμού, τόσο στο κανονιστικό όσο και στο

διοικητικό πεδίο. Οι νόμοι 4014/2011, 4178/2013, 4759/2020 και 5106/2024 εισήγαγαν μηχανισμούς τακτοποίησης αυθαιρέτων, με αναστολή κυρώσεων κατόπιν καταβολής ενιαίου προστίμου. Παράλληλα, μεταρρυθμίστηκαν οι διαδικασίες αδειοδότησης και ενισχύθηκε η διοικητική εποπτεία της δόμησης.

Στον χωρικό σχεδιασμό σημειώνονται τομές, όπως η εισαγωγή θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, η αναθεώρηση της εκτός σχεδίου δόμησης, η θέσπιση ενιαίας ονοματολογίας χρήσεων γης, η αναμόρφωση του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και η ενσωμάτωση κριτηρίων κλιματικής προσαρμογής.

Ωστόσο, παρά τον εκσυγχρονιστικό προσανατολισμό, η μεταρρυθμιστική πορεία παραμένει ασυνεχής. Η πολυπλοκότητα του θεσμικού πλαισίου, τα κενά εφαρμογής και οι αδυναμίες ελέγχου υπονομεύουν τη συνοχή της πολιτικής. Η αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και η ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού εξακολουθούν να συνιστούν θεμελιώδεις προκλήσεις του σύγχρονου πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα.

### *4.3 Προσεγγίσεις και εργαλεία για την αντιμετώπιση του φαινομένου*

Η νομοθεσία για τα χωρικά ζητήματα στην Ελλάδα, κατά τον τελευταίο αιώνα, επιχειρεί να περιορίσει το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, ιδίως σε περιόδους έξαρσης. Παρατηρείται ωστόσο ένας επαναλαμβανόμενος κύκλος, η ανεξέλεγκτη οικοδομική δραστηριότητα οδηγεί σε εκ των υστέρων νομοθετικές παρεμβάσεις ρύθμισης του χώρου. Η συχνή αναθεώρηση του σχετικού πλαισίου από κάθε νέα κυβέρνηση αναδεικνύει την αδυναμία θεσμικής σταθερότητας στη διοίκηση και τον έλεγχο της δόμησης.

Η αντιμετώπισή της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί ένα σύνθετο πεδίο, όπου συνυφαίνονται κοινωνικές, οικονομικές, περιβαλλοντικές και πολιτικές διαστάσεις. Η νομοθεσία προσπαθεί διαχρονικά να ισορροπήσει ανάμεσα στην ανάγκη για ορθολογική οικιστική οργάνωση, περιβαλλοντική προστασία και κοινωνική συνοχή φανερώνοντας την πολυπλοκότητα και τις διαφορετικές κατευθύνσεις των κρατικών παρεμβάσεων.

Κατά την πρώτη περίοδο (1923–1949), το οικιστικό σύστημα ενισχύεται, οι πόλεις επεκτείνονται, και η κρατική πολιτική απέναντι στην αυθαίρετη δόμηση είναι αυστηρή και ποινικά κατασταλτική (κατεδάφιση, φυλάκιση, πρόστιμα). Ωστόσο, η διοίκηση σταδιακά μετριάζει τη στάση της, αναγνωρίζοντας την επιτακτική ανάγκη στέγασης: η κατεδάφιση αναστέλλεται αν υπάρχει μόνιμη κατοίκηση, ενώ η κύρια κατοικία παύει να θεωρείται αυθαίρετη.

Τα προληπτικά εργαλεία της περιόδου περιλάμβαναν αυστηρό έλεγχο αδειών και επιτήρηση από την αστυνομία. Η τυπική νομοθεσία, καθώς δεν συνοδευόταν από αποτελεσματική στεγαστική πολιτική ή συγκροτημένο χωρικό σχεδιασμό, ανέλαβε τον ρόλο καθορισμού των όρων της οικιστικής ανάπτυξης. Παρά τον τυπικά αυστηρό χαρακτήρα της, η διοίκηση ανέχθηκε περιπτώσεις αυθαιρέτων, ιδίως όταν εξυπηρετούσαν βασικές στεγαστικές ανάγκες (Πίνακας 3).

**Πίνακας 3:** Θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση: 1η περίοδος 1920 έως το 1949. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

| **Νομοθεσία** | **Εργαλεία αντιμετώπισης** | **Εργαλεία πρόληψης** | **Προϋποθέσεις μη κατεδάφισης** |
|---|---|---|---|
| Ν.Δ/γμα της 17ης Ιουλίου 1923 | · Κατεδάφιση των αυθαιρέτων<br>· Χρηματικές ποινές<br>· Ποινικές κυρώσεις (π.χ. φυλάκιση) | · Έλεγχος της κατασκευής<br>· Έλεγχος των οικοδομικών αδειών | --- |
| Π.Δ. 18-3-1926 «περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεις των παραβατών κατά | · Άμεση διακοπή των εργασιών<br>· Κατεδάφιση των αυθαιρέτων<br>· Ποινικές διώξεις | · Άδεια εργασιών από περισσότερους από έναν φορείς.<br>· Αυστηρός έλεγχος κατά την εκτέλεση οικοδομικών | · Δεν κατεδαφίζεται όταν το αυθαίρετο βρίσκεται εντός σχεδίου ή εντός ζώνης και ήδη κατοικείται |

| | | | |
|---|---|---|---|
| την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών» (ΦΕΚ 101/Α/20-03-1926) | | εργασιών (Αστυνομική αρχή) | |
| Β.Δ. του 1939 (ΦΕΚ 98Α/16- 3-1939) | --- | --- | Δεν κατεδαφίζεται όταν δηλώνεται διαμονή στο αυθαίρετο μέρα και νύχτα. |

Κατά τη δεύτερη περίοδο (1950–1974), τα ελληνικά αστικά κέντρα διευρύνονται ραγδαία, ενώ η αυθαίρετη δόμηση λαμβάνει μαζικές διαστάσεις. Αν και τα εργαλεία καταστολής παραμένουν ίδια με την προηγούμενη περίοδο, ενισχύονται τα προληπτικά μέσα, με την εισαγωγή ποινικής ευθύνης για όλους τους εμπλεκομένους στην ανέγερση αυθαιρέτων (Πίνακας 4).

Κομβικής σημασίας είναι η εισαγωγή της «εξαίρεσης από την κατεδάφιση», της πρώτης ουσιαστικά μορφής αμνηστίας, η οποία επέτρεπε τη διατήρηση αυθαιρέτων με αντάλλαγμα χρηματική εισφορά και υπό όρους, όπως η στατική επάρκεια, η προστασία των κοινοχρήστων χώρων και η μη υπέρμετρη αισθητική ή λειτουργική επιβάρυνση του αστικού ιστού. Η ταχύτατη οικοδομική ανάπτυξη υπερέβαινε τις δυνατότητες ελέγχου της διοίκησης. Έτσι, επιλέχθηκε η λύση της μεταγενέστερης νομιμοποίησης των αυθαιρέτων, προκειμένου να εξυπηρετηθούν στεγαστικές ανάγκες, να διασφαλιστεί κοινωνική ειρήνη, να ενισχυθούν τα δημόσια έσοδα και να διατηρηθεί η δυναμική της οικοδομής ως εργαλείου οικονομικής μεγέθυνσης. Η πολιτική αυτή, που συνδύαζε αφενός την ενίσχυση της πρόληψης (μέσω κυρώσεων) και αφετέρου την παροχή κινήτρων νομιμοποίησης, υπονόμευε την αποτρεπτικότητα του νόμου, καλλιεργώντας την προσδοκία μελλοντικής ρύθμισης για τα αυθαίρετα. Η νομοθεσία αποδείχθηκε περισσότερο εργαλείο διαχείρισης του φαινομένου παρά πρόληψής του (Πίνακας 4).

**Πίνακας 4:** Θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση: 2η περίοδος 1950 έως το 1974. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

| **Νομοθεσία** | **Εργαλεία αντιμετώπισης** | **Εργαλεία πρόληψης** | **Προϋποθέσεις μη κατεδάφισης** |
|---|---|---|---|
| ΓΟΚ του 1955 με το β.δ. 9/30-9-1955 (ΦΕΚ Α' 266) | Κατεδάφιση των αυθαιρέτων | Αυστηρότεροι κανόνες και προδιαγραφές<br>Ενισχυμένος έλεγχος των οικοδομικών αδειών<br>Εποπτεία των οικοδομικών εργασιών (Αστυνομική αρχή) | --- |
| Α.Ν. 410/1968 της από 16/16.5.1968. (ΦΕΚ 110Α'/16.5.1968) «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών»<br>**1η αμνηστία** | «Εξαίρεση από την κατεδάφιση» - Κατεδάφιση για αυθαίρετα κτίσματα που δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις για εξαίρεση από την κατεδάφιση.<br>Χρηματικές ποινές και ποινικές κυρώσεις (π.χ. φυλάκιση) | Τιμωρούνται με φυλάκιση έως ενός έτους και με χρηματική ποινή οι τεχνίτες, εργάτες και μηχανικοί που εμπλέκονται σε ανέγερση αυθαιρέτων κτισμάτων | Να μην θέτει σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής ή/και να μην αποβαίνει υπερμέτρως σε βάρος της πόλης.<br>Εισφορά υπέρ του Δημοσίου<br>Απόφαση υπουργού μετά από γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων |

Κατά την τρίτη περίοδο (1975–2009), δηλαδή τη μεταπολιτευτική εποχή, επιχειρείται συστηματικότερη διαχείριση της αυθαίρετης δόμησης μέσω σειράς νομοθετικών παρεμβάσεων.

Θεσπίζεται η δεύτερη αμνηστία, η οποία ανανεώνει και επεκτείνει την προηγούμενη ρύθμιση, καλύπτοντας πλέον όλα τα αυθαίρετα, εντός και εκτός αστικών περιοχών (Πίνακας 5).

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από τη θεσμοθέτηση εργαλείων νομιμοποίησης με πιο συστηματικό τρόπο, ενώ παράλληλα διατηρούνται οι ποινικές κυρώσεις (φυλάκιση και χρηματικά πρόστιμα). Οι μελέτες χωρικού σχεδιασμού που εκπονούνται φιλοδοξούν να λειτουργήσουν ως μηχανισμός πρόληψης (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου). Η νομοθεσία της περιόδου αυτής επιχειρεί να μεταβεί από την περιστασιακή ανοχή σε μια πιο δομημένη προσέγγιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, χωρίς, ωστόσο, να ανακόψει αποτελεσματικά τη συνέχισή του (Πίνακας 5).

**Πίνακας 5:** Θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση: 3η περίοδος 1975 έως το 2009. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

| **Νομοθεσία** | **Εργαλεία αντιμετώπισης** | **Εργαλεία πρόληψης** | **Προϋποθέσεις μη κατεδάφισης** |
|---|---|---|---|
| Ν. 651/1977 (ΦΕΚ Α΄207/27.7.1977). «Περί καταργήσεως τού Ν. Δ/τος 349/1974, τροποτιοιήοεως των «τιερί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων». **2η αμνηστία** | Διατήρηση της εξαίρεσης από την κατεδάφιση. Διατήρηση της κατεδάφισης για τα αυθαίρετα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις νομιμοποίησης. Διετή προθεσμία για την υποβολή δήλωσης αυθαιρέτου, αλλιώς διπλασιασμός της εισφοράς. Χρηματικές ποινές και ποινικές κυρώσεις (π.χ. φυλάκιση) | Τιμωρίες φυλάκισης και χρηματικής ποινής Κατάσχεση υλικών, μηχανημάτων, οχημάτων, εργαλείων Ποινική ευθύνη μηχανικών και συμβολαιογράφων | Το αυθαίρετο να έχει ήδη ενταχθεί στις διατάξεις της προηγούμενης ρύθμισης και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και η καταβολή προστίμων, να έχουν καταβληθεί προ της ισχύος του νόμου αυτού. |
| Ν. 720/1977 «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τις διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων». | Εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων Επιβολή ειδικών τελών Διατήρηση της κατεδάφισης, για τα αυθαίρετα που δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις νομιμοποίησης. | --- | Να μην βρίσκονται εντός: κοινοχρήστων χώρων τής πόλεως (οδών, πλατειών κλπ.), της ζώνης ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και Δημοτικών ή Κοινοτικών οδών, του αιγιαλού και της ζώνης παραλίας (30.μ. από τη γραμμή του αιγιαλού), δημοσίων κτημάτων, δασικών ή αναδασωτέων εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων. |
| ν. 1337/1983 (ΦΕΚ Α΄33/14.3.1983) «Επέκταση των πολεοδομικών· σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» **3η αμνηστία** ν. 1512/1985 (Α΄4/11.1.1985) «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και | Αναστολή κατεδάφισης αυθαιρέτων έως 31.12.1983 Εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων Ένταξη στις διαδικασίες που ορίζονται από το νόμο Χρηματικές ποινές ή ποινικές κυρώσεις (π.χ. φυλάκιση) στους ιδιώτες, μηχανικούς και κατασκευαστές. Διαβάθμιση ποινής ανάλογα με την υπέρβαση και Επιβολή ειδικών τελών Διατήρηση της κατεδάφισης, για τα αυθαίρετα που δεν πληρούσαν τις | Επέκταση πολεοδομικών σχεδίων Πράξεις εφαρμογής Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) Σε μηχανικούς και εργολάβους πέρα από την ποινική δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική αφαίρεση της άδειας άσκησης του επαγγέλματος Συμβολαιογράφοι, μεσίτες, υποθηκοφύλακες αντιμετωπίζουν ποινικές διώξεις. Διοικητική ποινή, το | Δήλωση και απαιτούμενα δικαιολογητικά καταβολή τελών να μην βρίσκονται εντός: α) κοινοχρήστων χώρων της πόλης (οδούς, πλατείες, κλπ.), β) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών καί δημοτικών ή κοινοτικών οδών γ) στον αιγιαλό και στη ζώνη παραλίας, δ) σε δημόσια κτήματα, ε) σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, στ) σε αρχαιολογικούς χώρους |

| | | | |
|---|---|---|---|
| θεμάτων του Ταμείου Νομικών» | προϋποθέσεις νομιμοποίησης.<br>Ένταξη αυθαιρέτων σε πολεοδομικά σχέδια. | διπλάσιο του συνολικού ποσού της ειδικής εισφοράς.<br>Στα κατεδαφιστέα εκτός από την κατεδάφιση επιβάλλεται:<br>α) πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου,<br>β) πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου.<br>δεν επιτρέπεται:<br>α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σ' αυτά ή στο οικόπεδο όπου κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση κατά παράβαση θεωρείται άκυρη,<br>β) ή σύνδεσή τους με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. | ζ) σε ρέματα.<br>Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφόσον ταυτόχρονα: α) δεν παραβλάπτουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει ιδιάζουσα σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης καί των ακαλύπτων χώρων ή με αύξηση του ύψους,<br>β) δεν παραβλάπτουν το περιβάλλον γενικά ή με την ειδική χρήση που έχουν και γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη. |
| ν. 3212/2003 (Α'308/31.12.2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων» | Χρηματικές ποινές και ποινικές κυρώσεις (π.χ. φυλάκιση) Μετατροπή της φυλάκισης σε χρηματική, καθώς και αναστολή δεν επιτρέπεται.<br>Επιτρέπεται η σύνδεση με τα δίκτυα κ.ο. των αυθαίρετων, εφόσον δεν βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, στον αιγιαλό ή τη παραλία, σε δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις ή σε ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής.<br>Διαβάθμιση των προστίμων με βάση: α) το εμβαδόν, β) τη χρήση, γ) το είδος της κατασκευής και δ) την τιμή ζώνης.<br>Τα έσοδα από την επιβολή προστίμων σε αυθαίρετα αποδίδονται στους δήμους.<br>Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθορίζονται οι μικρές παραβάσεις για τις οποίες είναι δυνατή η εξαίρεση από την κατεδάφιση. | Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής αυθαιρέτων και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης και με χρηματική ποινή<br>Έλεγχοι από Σ.Ε.Ε.Δ.Δ., μπορεί να παρακρατείται από<br>τους κεντρικούς αυτοτελείς πόρους του Ο.Τ.Α. α' ή β' βαθμού, στον οποίο υπάγεται η πολεοδομική υπηρεσία του αυθαιρέτου, ποσό ίσο με το τριπλάσιο του προστίμου<br>ανέγερσης. | --- |

Κατά την τελευταία περίοδο (2010 έως σήμερα), η νομοθεσία για την αυθαίρετη δόμηση αναθεωρήθηκε ριζικά, εισάγοντας καινοτόμα εργαλεία και τεχνολογικές καινοτομίες, με στόχο τόσο την πρόληψη όσο και την αποτελεσματικότερη διαχείριση του φαινομένου. Διατηρώντας τις παραδοσιακές κυρώσεις (ποινικές και χρηματικές), το νομοθετικό πλαίσιο εμπλουτίστηκε με διαβαθμισμένα μέτρα, εφαρμόζοντας την αρχή της αναλογικότητας. Παράλληλα, εισήχθησαν αυστηρότερες απαγορεύσεις για

νέα αυθαίρετα, ενώ επεκτάθηκε η ευθύνη στους εμπλεκόμενους επαγγελματίες, πέραν των ιδιοκτητών (Πίνακας 6).

**Πίνακας 6:** Θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση: 4η περίοδος 2010 έως σήμερα. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

| **Νομοθεσία** | **Εργαλεία αντιμετώπισης** | **Εργαλεία πρόληψης** | **Προϋποθέσεις μη κατεδάφισης** |
|---|---|---|---|
| ν. 4178/2013, (Α΄174/ 8.8.2013), *«Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»* | · Διαδικασία νομιμοποίησης ή «τακτοποίησης» αυθαιρέτων<br>· Κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων<br>· Η ρύθμιση μπορούσε να οδηγήσει σε:<br>○ Οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση**.**<br>○ Αναστολή κατεδάφισης για 30 χρόνια (ανάλογα με την κατηγορία).<br>· Περιβαλλοντικό ισοζύγιο<br>· Απαγόρευση δικαιοπραξιών - Σύνδεση με Κτηματολόγιο και ΔΕΗ<br>· Ποινικές διώξεις και χρηματικά πρόστιμα<br>· Αντιμετώπιση αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28.07.2011 | · Απόδοση ευθυνών στους εμπλεκόμενους (Συμβολαιογράφους, Μηχανικούς, δημοσίους υπαλλήλους)<br>· Έλεγχος οικοδομικής δραστηριότητας<br>· Ενίσχυση ελέγχου - ευθύνη δηλούντων<br>· Καμία μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο δεν μπορεί να γίνει χωρίς:<br>○ Βεβαίωση μη ύπαρξης αυθαιρεσιών, ή<br>○ Υπαγωγή στη ρύθμιση (τακτοποίηση).<br>· Ηλεκτρονική βάση δεδομένων<br>· Ηλεκτρονικό Σύστημα και Έλεγχος<br>· Προώθηση πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού<br>· Έλεγχοι και κυρώσεις | · αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011<br>· Αυθαίρετα που δεν θα υπαχθούν στον νόμο θεωρούνται κατεδαφιστέα |
| ν. 4495/2017 (Α' 167/ 03.11.2017) | · Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος<br>· Ηλεκτρονική πλατφόρμα<br>· Χρηματική ποινή<br>· Επιτροπές ελέγχου<br>· Φυλάκιση<br>· Νέα διαδικασία υπαγωγής – Ηλεκτρονικό Σύστημα Αυθαιρέτων (ΤΕΕ)<br>· Πρόστιμα και τρόπος υπολογισμού | · Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου<br>· Ειδικά πρόστιμα – Εισφορά στο Πράσινο Ταμείο<br>· Υποχρεωτική ηλεκτρονική έκδοση οικοδομικών αδειών<br>· Χαρτογράφηση – Διασύνδεση με γεωχωρικά δεδομένα<br>· Ποινικές – διοικητικές κυρώσεις<br>· για μηχανικούς, ιδιοκτήτες και δημόσιους λειτουργούς<br>· Δεν επιτρέπεται η σύνδεση με ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κ.λπ. για αυθαίρετα εκτός ρύθμισης.<br>· Ελεγκτές Δόμησης – Υποχρεωτικοί έλεγχοι<br>· Απαγόρευση μεταβιβάσεων χωρίς νομιμότητα<br>· Ηλεκτρονικό Μητρώο Αυθαιρέτων – Διασταυρώσεις δεδομένων<br>· Μητρώο Δομημένου Περιβάλλοντος – Ενιαίος έλεγχος<br>· Αυστηροποίηση ποινικών – διοικητικών κυρώσεων<br>· Δίνεται δυνατότητα εκπόνησης Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ) για την ένταξη αυθαιρέτων περιοχών με συγκροτημένη δόμηση. | |
| ν.4759/2020 (Α' 245/9-12-2020) | · Ενίσχυση των ελεγκτικών μηχανισμών<br>· Απλοποίηση των διαδικασιών τακτοποίησης<br>· Ψηφιακό περιβάλλον<br>· Αυστηροποίηση ελέγχων και κυρώσεων | · Οριστική λήξη υπαγωγής αυθαιρέτων κατηγορίας 5 (μεγάλες υπερβάσεις) έληξε οριστικά στις 30.09.2020.<br>· Υποχρεωτικότητα Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου<br>· Αυστηροποίηση ελέγχων και κυρώσεων | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | · Επανενεργοποίηση Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος<br>· Ποινικές – Διοικητικές κυρώσεις | · Ενίσχυση του ελέγχου από Ελεγκτές Δόμησης<br>· Ενίσχυση Γεωχωρικής Διαχείρισης & Χαρτογραφικής Καταγραφής<br>· Κατεδαφίσεις με προτεραιότητα<br>· (αυθαιρέτων σε ευαίσθητες περιοχές)<br>· Οικονομικές και ποινικές κυρώσεις<br>· Ψηφιακή Πολεοδομική Πλατφόρμα - καθολική ψηφιοποίηση όλων των πολεοδομικών δεδομένων- Διασύνδεση βάσεων<br>· Ενίσχυση ηλεκτρονικού συστήματος έκδοσης Οικοδομικών Αδειών (e-Άδειες)<br>· Απλοποίηση και επιτάχυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού | |
| ν. 5106/2024<br>ΦΕΚ Α΄ 63/<br>15-5-2024 | · Προτεραιοποιημένες κατεδαφίσεις νέων αυθαιρέτων<br>· Δορυφορική & τεχνητή νοημοσύνη για εντοπισμό<br>· Ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγγελιών (ΕΗΣΥΚΑ)<br>· Αυστηροποίηση αδειοδότησης σε ευαίσθητες περιοχές | · Ενίσχυση θεσμικού συντονισμού<br>· Μικτά κλιμάκια για αυτοψίες<br>· Δορυφορική επιτήρηση και τεχνητή νοημοσύνη<br>· Ετήσιος Επιχειρησιακός Σχεδιασμός Ελέγχων<br>· Προληπτική ενημέρωση μέσω ΕΓΣΧΑΑ και ΤΧΣ<br>· Ψηφιοποίηση όλων των φακέλων οικοδομικών αδειών<br>· Διακοπή σύνδεσης με υποδομές – χωρίς καθυστέρηση | |

Κατά την εξεταζόμενη περίοδο, κυρίαρχο χαρακτηριστικό αποτελεί η θεσμική τακτοποίηση των αυθαιρέτων μέσω διαδοχικών νομοθετημάτων (ν. 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013, 4495/2017, 4759/2020), τα οποία εγκαθιδρύουν έναν διαρκή μηχανισμό ρύθμισης με σημαντικά δημοσιονομικά οφέλη. Για πρώτη φορά επιχειρείται συστηματική ταξινόμηση των αυθαιρέτων βάσει του βαθμού υπέρβασης και του χρόνου κατασκευής (Πίνακας 7), ενώ η χρήση ψηφιακής πλατφόρμας για την υποβολή δηλώσεων ενισχύει τη διαφάνεια και την δυνατότητα αποτύπωσης του φαινομένου.

**Πίνακας 7:** Κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Πηγή: Ν. 4495/2017 όπως τροποποιήθηκε, Ιδία επεξεργασία.

| **Κατηγορία αυθαιρέτων** | **Χρόνος Κατασκευής** | **Περιγραφή Παραβάσεων** | **Νομική Αντιμετώπιση** | **Παράβολα και Πρόστιμα** |
|---|---|---|---|---|
| **1** | Πριν το 1975 | Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με χρήση κατοικίας | Οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση | Καταβολή παραβόλου |
| **2** | Πριν το 1983 | Αυθαίρετες κατασκευές | Οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση | Καταβολή παραβόλου και ειδικού προστίμου |
| **3** | - | Μικρές πολεοδομικές παραβάσεις | Οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση | Καταβολή παραβόλου |
| **4** | Πριν τις 28.07.2011 | Λοιπές αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης | Υπαγωγή σε καθεστώς αναστολής κυρώσεων | Καταβολή παραβόλου και ειδικού προστίμου |
| **5** | Πριν τις 28.07.2011 | Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης με σημαντικές πολεοδομικές παραβάσεις | Αναστολή επιβολής κυρώσεων για 30 έτη | Καταβολή παραβόλου και ειδικού προστίμου |
| - | Μετά τις 28.07.2011 | Οποιεσδήποτε αυθαίρετες κατασκευές | Υποχρεωτική κατεδάφιση | Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης |

Παρά την πολυπλοκότητά της, η διαδικασία νομιμοποίησης προσφέρει ένα ρεαλιστικό μέσο ένταξης των αυθαιρέτων, επιλύοντας νομικές αβεβαιότητες και ενδεχομένως ενισχύοντας την οικονομική δραστηριότητα. Η κατεδάφιση όλων των υφιστάμενων αυθαιρέτων θα ήταν πιθανότατα ανέφικτη και θα μπορούσε να έχει σημαντικές κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες, ενώ η διοικητική τακτοποίηση αναγνωρίζει την κανονιστική ισχύ της πολεοδομικής πραγματικότητας.

Η κανονιστική ρύθμιση των αυθαιρέτων έχει καταστεί σταθερό θεσμικό καθεστώς, καθώς αποτελεί πλέον αναγκαία προϋπόθεση για κάθε ιδιοκτησιακή μεταβολή. Από έκτακτο μέτρο, η ρύθμιση μετασχηματίζεται σε πάγιο εργαλείο πολιτικής, γεγονός που συμβάλλει στη σταδιακή κοινωνική νομιμοποίηση της αυθαιρεσίας.

Οι πρώτες ρυθμίσεις της περιόδου (ν. 4014/2011) κρίθηκαν αντισυνταγματικές (ΣτΕ 263/2012, 3341/2013, 1118/2014, 1119/2014, 1858/2015), καθώς δεν τηρούσαν το χρονικό όριο της αμνηστίας του 1983 και αντιβαίναν σε διατάξεις για την περιβαλλοντική προστασία (άρθρο 24 Σ.). Ο ν. 4178/2013 εισήγαγε τον όρο «τακτοποίηση» αντί της «νομιμοποίησης», σηματοδοτώντας την αποστασιοποίηση από το προηγούμενο καθεστώς.

Η νομοθεσία της σύγχρονης περιόδου μπορεί να χαρακτηριστεί ως η εξορθολογιστική φάση καθώς εντάσσεται στην παράδοση των «ρυθμίσεων εξυγίανσης» του αυθαίρετου κτηριακού αποθέματος, οι οποίες αν και προβάλλονται ως αναγκαίοι μηχανισμοί αποτύπωσης και ελέγχου, στην ουσία λειτουργούν ως μηχανισμοί αποενοχοποίησης της παρανομίας, εδραιώνοντας μια κουλτούρα ατιμωρησίας στο δομημένο περιβάλλον.

Ο ν. 4759/2020 δεν θεσπίζει νέο σύστημα νομιμοποίησης αυθαιρέτων, αλλά ενισχύει το πλαίσιο του ν. 4495/2017, δίνοντας έμφαση στον προληπτικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Προωθεί την ταχεία εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, την αποσαφήνιση των χρήσεων γης και τη θεσμική ενίσχυση της πολεοδομίας. Μακροπρόθεσμα, η επικαιροποίηση του χωρικού σχεδιασμού με σαφή ρύθμιση του χώρου και εξισορρόπηση προσφοράς - ζήτησης γης μπορεί να συμβάλει στην πρόληψη του φαινομένου. Παράλληλα, ενδυναμώνει τους ελεγκτικούς μηχανισμούς.

Οι ν. 4495/2017 και 4759/2020 αποτελούν βασικούς σταθμούς της πολεοδομικής πολιτικής (Πίνακας 8). Ο ν. 4495/2017, συνεχίζοντας τους ν. 4014/2011 και 4178/2013, εστιάζει στην αποτύπωση και κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων (έως 28.07.2011), θεσπίζοντας την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και το σύστημα e-Άδειες για διαφάνεια και ψηφιακή παρακολούθηση. Επικεντρώνεται στη ρύθμιση και πρόληψη, παρέχοντας εργαλεία αποτύπωσης και διαχείρισης των αυθαιρέτων. Ο ν. 4759/2020 επιχειρεί εκσυγχρονισμό του πολεοδομικού σχεδιασμού, περιορίζοντας τη δόμηση εκτός σχεδίου και καταργώντας κατά παρέκκλιση αρτιότητες. Ενισχύει τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και επιδιώκει την οριστική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης (Πίνακας 8).

**Πίνακας 8:** Συγκριτική οργάνωση της πρόσφατης νομοθεσίας για την αυθαίρετη δόμηση. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

| **Πεδία συγκρίσεων** | **Ν. 4495/2017 (Α΄167)** | **Ν. 4759/2020 (Α΄245)** | **Ν. 5106/2024 (Α΄63)** |
|---|---|---|---|
| **Κατηγορίες Αυθαιρέτων** | 5 κατηγορίες – εξαρτώμενες από έτος & βαρύτητα | Διατήρηση 5 κατηγοριών | Διατήρηση κατηγοριών – Έμφαση σε αυθαίρετα μετά το 2024 |
| **Δυνατότητα τακτοποίησης** | Ναι, με παράβολο και πρόστιμο – έως 2011 | Παράταση ρύθμισης με ενεργειακή αναβάθμιση | Όχι για νέες αυθαιρεσίες – Άμεση κατεδάφιση |
| **Εργαλεία Πρόληψης** | Περιορισμένα – έλεγχος από ΥΔΟΜ | Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια | Δορυφορική επιτήρηση, ΕΗΣΥΚΑ |
| **Τεχνολογικός έλεγχος / Παρακολούθηση** | Όχι | Περιορισμένα GIS/ΤΠΣ | AI + δορυφόροι για real-time παρακολούθηση |
| **Μηχανισμός Καταγγελιών** | Όχι | Όχι | Ναι – Ηλεκτρονική Πλατφόρμα ΕΗΣΥΚΑ |
| **Κατεδάφιση Νέων Αυθαιρέτων** | Δύσκολη, καθυστερημένη | Προβλέπεται, αλλά όχι άμεση | Προτεραιότητα και ταχύτητα – μεθοδικότητα |
| **Ηλεκτρονικές Διασταυρώσεις (e-Άδεια)** | Ναι, αλλά χωρίς διασύνδεση | Ναι | Πλήρης διασύνδεση με ελέγχους & εντοπισμό |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ετήσιο Σχέδιο Ελέγχων** | Όχι | Όχι | Υποχρεωτικό Επιχειρησιακό Σχέδιο Κατεδαφίσεων |
| **Ευθύνες Μηχανικών – Εργολάβων** | Όχι | Όχι | Ποινές & αποκλεισμός από έργα/μελέτες |
| **Διακοπή Παροχών (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ)** | Προβλέπεται κατ' εξαίρεση | Περιορισμένη | Αυτόματη διακοπή σε αυθαίρετα – υποχρεωτική |
| **Ψηφιοποίηση Πολεοδομικών Δεδομένων** | Εν μέρει | Προώθηση | Υποχρεωτική και πλήρης πρόσβαση σε δημόσια δεδομένα |
| **Ενσωμάτωση στα Πολεοδομικά Σχέδια** | Όχι | Ναι – Ενίσχυση ΤΠΣ | Ναι – Υποστήριξη ΤΠΣ με δορυφορικά/εποπτικά δεδομένα |
| **Συντονιστικό Κέντρο** | Όχι | Όχι | Ναι – Κεντρική διαχείριση εποπτείας & αυτοψιών |
| **Πρόστιμα – Ενίσχυση Είσπραξης** | Παράβολο + Πρόστιμο | Πρόστιμα με περιβαλλοντικά κριτήρια | Πρόστιμα ανά $m^2$ + κίνητρα για αυτοκατεδάφιση (μείωση 50%) |

Ο ν. 4759/2020 επιδίωξε τη θεσμική πρόληψη μέσω καθολικού σχεδιασμού. Ωστόσο, δεν εισήγαγε σαφείς μηχανισμούς ελέγχου σε πραγματικό χρόνο, ούτε αξιοποίησε τεχνολογικά εργαλεία για την πρόληψη νέων αυθαιρεσιών. Από την άλλη, ο ν. 5106/2024, στο πλαίσιο ρυθμίσεων για την κλιματική αλλαγή, εισάγει μέτρα πρόληψης και αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης, με έμφαση στην προτεραιοποίηση κατεδαφίσεων, τη χρήση τεχνολογικών μέσων εντοπισμού και την αυστηροποίηση του πλαισίου ευθυνών. Για παράδειγμα, το Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών αποτελεί ψηφιακή πλατφόρμα για την υποβολή, καταγραφή και εποπτεία καταγγελιών αυθαίρετων κατασκευών.

Ο ν. 4495/2017 εστίασε στην τακτοποίηση του υπάρχοντος αυθαίρετου αποθέματος, ο ν. 4759/2020 προώθησε τον σχεδιασμό και τον χωρικό έλεγχο (ΤΠΣ, ΕΧΣ), ενώ ο ν. 5106/2024 στράφηκε στην πρόληψη και την επιτήρηση με τη βοήθεια της τεχνολογίας (Πίνακας 9).

**Πίνακας 9:** Συγκριτική αξιολόγηση του περιεχομένου της βασικής πρόσφατης νομοθεσίας. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

| Νόμος | Τύπος Ρύθμισης | Εργαλεία | Θεωρητικό Μοντέλο | Κεντρική Λογική |
|---|---|---|---|---|
| **Ν. 4495/2017** | Διορθωτικός – Αναδρομικός | Διοικητικά | Command-and-control | Νομιμοποίηση & τακτοποίηση |
| **Ν. 4759/2020** | Διαρθρωτικός – Μεταρρυθμιστικός | Μικτά | Υβριδικό (πρώιμο) | Σχεδιασμός & στρατηγική |
| **Ν. 5106/2024** | Ψηφιακός – Τεχνοκρατικός | Ψηφιακά – Ρυθμιστικά | Smart regulation | Πρόληψη & επιτήρηση |

Ο ν. 4495/2017 συνιστά ρυθμιστική παρέμβαση αντιμετώπισης της πολεοδομικής παραβατικότητας, συνεχίζοντας την πρακτική τακτοποίησης αυθαιρέτων. Αν και εισήγαγε θεσμικά εργαλεία, όπως η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και το Ηλεκτρονικό Μητρώο Αυθαιρέτων, διατηρεί κυρίως αναδρομικό χαρακτήρα, εστιάζοντας στην εξομάλυνση παρελθουσών παραβάσεων. Εντάσσεται σε διοικητικό-κεντρικό μοντέλο «command-and-control» με περιορισμένη σύνδεση με στρατηγικό σχεδιασμό ή αγορακεντρικά κίνητρα. Ο έλεγχος ασκείται κυρίως μέσω μηχανισμών μεταβίβασης ακινήτων και επιβολής προστίμων. Πρόκειται για πατερναλιστικό, διορθωτικό νόμο, χωρίς πρόβλεψη για ουσιαστικό χωρικό ανασχεδιασμό.

Ο ν. 4759/2020 επιχειρεί θεσμική αναδιάρθρωση, μέσω επικαιροποίησης χρήσεων γης και ψηφιακής πολεοδομίας. Συνδυάζει διοικητικές και αγορακεντρικές ρυθμίσεις, με χαρακτηριστικά «market-based regulation» (π.χ. μεταφορά συντελεστή δόμησης). Παρά τη μεταρρυθμιστική του στόχευση, η εφαρμογή του πάσχει από θεσμική ασυνέχεια και ανεπαρκή διοικητική και τεχνολογική υποστήριξη, περιορίζοντας την αποτελεσματικότητα του προληπτικού σχεδιασμού.

Ο ν. 5106/2024 σηματοδοτεί τη μετάβαση σε πρότυπο «έξυπνης ρύθμισης» (smart regulation),

συνδυάζοντας μηχανισμούς επιβολής και κινήτρων, με έμφαση στον ψηφιακό έλεγχο. Εισάγει τεχνολογίες επιτήρησης (δορυφορικά συστήματα, GIS, αυτοματοποιημένες πλατφόρμες), ενισχύοντας τον προληπτικό χαρακτήρα της εποπτείας. Η κατηγοριοποίηση παραβάσεων και η χρήση ψηφιακών εργαλείων συνιστούν τεχνοκρατική προσέγγιση, που ενδυναμώνει τη θεσμική πυκνότητα και ενισχύει την προληπτική αποτελεσματικότητά του σχεδιασμού.

Σε αυτό το πλαίσιο, η νομοθεσία της τελευταίας περιόδου, μπορεί να χαρακτηριστεί ως:

- ✓ Αναδρομική και επανορθωτική, με έμφαση στην εξομάλυνση παρελθουσών παρανομιών.
- ✓ Διστακτική στον κατασταλτικό έλεγχο, με έλλειψη θεσμικής βούλησης για πραγματική αποτροπή.
- ✓ Ανεπαρκώς εναρμονισμένη με τις αρχές του βιώσιμου χωρικού σχεδιασμού, καθώς εστιάζει περισσότερο σε διαχειριστικά εργαλεία παρά σε δομική αλλαγή της πολεοδομικής κουλτούρας.

## 5. Συζήτηση

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα παγκόσμιο και πολυπρισματικό φαινόμενο, που αναδύεται από την αλληλεπίδραση κοινωνικών, οικονομικών και θεσμικών παραμέτρων. Ενώ στις αναπτυσσόμενες χώρες συνδέεται κυρίως με την άμεση ανάγκη στέγασης λόγω φτώχειας, πληθυσμιακών πιέσεων και ανεπαρκών υποδομών, στις ανεπτυγμένες χώρες εντοπίζεται κυρίως σε τουριστικές ή περιφερειακές ζώνες, ως αποτέλεσμα αστικής διάχυσης, αναψυχής και επιδίωξης αναβάθμισης του βιοτικού επιπέδου.

Στο επίπεδο της νομοθετικής αντιμετώπισης, η αυθαίρετη δόμηση ενεργοποιεί μια δυναμική και σύνθετη σχέση με το δίκαιο. Η ύπαρξη επαναλαμβανόμενων τακτοποιήσεων, η επιλεκτική επιβολή κυρώσεων και η θεσμική επιείκεια υπονομεύουν τη νομιμότητα, επηρεάζοντας την αποτελεσματικότητα του κράτους δικαίου. Η πολυεπίπεδη προσέγγιση (προληπτικά, κατασταλτικά και ρυθμιστικά εργαλεία) κρίνεται αναγκαία, ωστόσο η επιτυχία της εξαρτάται από τη συνέπεια εφαρμογής, τη θεσμική αξιοπιστία και την ικανότητα των κρατικών μηχανισμών να προσαρμόζονται στις κοινωνικές και περιβαλλοντικές εξελίξεις. Η πολυπλοκότητα και οι ασυνέχειες του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα έχουν επισημανθεί στη βιβλιογραφία (Wassenhoven & Asprogerakas, 2026˙ Asprogerakas & Melissas, 2023).

Η διαρκής εμφάνιση νέων νομοθετικών ρυθμίσεων για την αυθαίρετη δόμηση, υποδηλώνει ότι οι προηγούμενες νομοθετικές προσπάθειες δεν είχαν την αναμενόμενη επιτυχία, γεγονός που αναδεικνύει την ανάγκη για συνεχή αξιολόγηση και προσαρμογή. Παρά τις επαναλαμβανόμενες ρυθμίσεις (1968, 1977, 1983), η αυθαίρετη δόμηση εντάθηκε, αναδεικνύοντας τα διαχρονικά ελλείμματα του θεσμικού πλαισίου και της εφαρμογής του.

Το ισχύον νομικό πλαίσιο παρέχει έναν μηχανισμό για τη θεσμική «τακτοποίηση» των αυθαιρέτων κατασκευών, επιτρέποντας στους ιδιοκτήτες να μπορούν να αξιοποιούν οικονομικά τις αυθαίρετες ιδιοκτησίες τους, δημιουργώντας κρατικά έσοδα, μέσω της καταβολής προστίμων και παραβόλων. Επιδεικνύει αυξημένη εστίαση στην προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς ενώ αξιοποιεί την τεχνολογία για τη βελτίωση της ανίχνευσης και του ελέγχου των αυθαιρέτων.

Σύμφωνα με την έρευνα, η αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης εξελίχθηκε σε τέσσερις διακριτές περιόδους (Πίνακας 3,4,5,6,10). Στην πρώτη, τα μέσα ήταν αυστηρά και περιορισμένα σε κατεδαφίσεις, πρόστιμα και ποινικές κυρώσεις. Στη δεύτερη, εισήχθη η αμνηστία μέσω εξαίρεσης από την κατεδάφιση, χωρίς να εγκαταλειφθούν οι κατασταλτικές πρακτικές. Η τρίτη περίοδος χαρακτηρίζεται από εξειδίκευση του ρυθμιστικού πλαισίου με μια διαβάθμιση των αυθαιρέτων κατασκευών και διαφοροποίηση κυρώσεων, ενώ παραμένουν και ενισχύονται τα πρόστιμα διατήρησης. Τέλος, η τέταρτη περίοδος συνδυάζει την παραδοσιακή καταστολή με σύγχρονα προληπτικά μέσα, όπως το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ψηφιακές πλατφόρμες ελέγχου, στοχεύοντας στη δημιουργία ενός σταθερού θεσμικού πλαισίου που προλαμβάνει νέες αυθαιρεσίες και ενισχύει τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αρχικά, τα προληπτικά εργαλεία περιορίζονταν σε κρατικές παρεμβάσεις σχετικά με

κατασκευές, οικοδομικές άδειες και ελέγχους. Στη συνέχεια, η ευθύνη για την αυθαίρετη δόμηση διευρύνθηκε σε περισσότερους εμπλεκόμενους πέραν του ιδιοκτήτη. Στην τρίτη περίοδο, παλαιοί μηχανισμοί διατηρήθηκαν και ενισχύθηκαν με νέες δράσεις, όπως τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, για αποτελεσματικότερη διαχείριση. Η τέταρτη περίοδος χαρακτηρίζεται από θεσμική ενίσχυση της πρόληψης μέσω αυστηρότερων ελέγχων, προώθησης του σχεδιασμού και τεχνολογικών εργαλείων, όπως η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου. Αναθεωρήθηκε η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών, ενισχύθηκαν οι ελεγκτικοί μηχανισμοί με συμμετοχή ιδιωτών μηχανικών, ενώ δόθηκε έμφαση στην προτεραιοποίηση των κατεδαφίσεων.

Κατά την πρώτη περίοδο, η αποτροπή κατεδάφισης αυθαιρέτων στηριζόταν σε κοινωνικά κριτήρια, λόγω στεγαστικής κρίσης. Στη δεύτερη, με την πρώτη αμνηστία, θεσπίστηκαν προϋποθέσεις εξαίρεσης όπως η στατική επάρκεια και η αποφυγή υπέρμετρης επιβάρυνσης του πολεοδομικού ιστού, ενώ η νομιμοποίηση αυθαιρέτων σε κοινόχρηστους χώρους παρέμενε απαγορευμένη. Στην τρίτη περίοδο, η εξαίρεση έγινε θεσμικά συστηματική, με σαφή κατάταξη αυθαιρέτων και κριτήρια. Στην τέταρτη, η εξαίρεση αφορά αυθαίρετα με ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό και υφιστάμενη χρήση έως 28.7.2011, υπό τις νόμιμες προβλέψεις (Πίνακας 10).

**Πίνακας 10:** Αξιολόγηση χαρακτηριστικών του νομικού πλαισίου διαχρονικά. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

| Χρονική Περίοδος | Κύρια χαρακτηριστικά | Κοινωνική διάσταση | Οικονομική διάταση | Πολιτική διάταση | Περιβαλλοντική διάταση |
|---|---|---|---|---|---|
| **1η (1920–1949)** | Έμφαση στη θέσπιση πολεοδομικών κανόνων χωρίς αποτελεσματική εφαρμογή. | Περιορισμένη κοινωνική στόχευση. Οι αυθαιρεσίες θεωρούνται εξαιρέσεις. | Δεν τίθεται | Αδύναμη διοίκηση – αδυναμία επιβολής σχεδίου. | Η περιβαλλοντική διάσταση απουσιάζει από τον δημόσιο λόγο. |
| **2η (1950–1974)** | Ανεκτικότητα και θεσμική αποδοχή αυθαίρετης κατοικίας για να εξυπηρετηθεί η ανοικοδόμηση. | Ισχυρή κοινωνική στόχευση: στέγαση χαμηλών στρωμάτων. | Ανοχή με έμμεσο οικονομικό όφελος μέσω ανάπτυξης οικοδομής. | Συνειδητή επιλογή στήριξης της αστικοποίησης. | Έλλειψη ευαισθησίας – ανυπαρξία περιβαλλοντικής πολιτικής. |
| **3η (1975–2009)** | Νέο συνταγματικό πλαίσιο – έμφαση σε νομιμότητα & περιβάλλον. Παρ' όλα αυτά, ακολουθείται πρακτική μαζικών νομιμοποιήσεων. | Αναγνώριση υφιστάμενων αυθαιρέτων κτηρίων - ανακούφιση πολιτών. | Νομιμοποιήσεις χωρίς σταθερά έσοδα – αναποτελεσματικές εισπρακτικά. | Κύρια εργαλεία προεκλογικής πολιτικής. Περιορισμένα μακροπρόθεσμα οφέλη. | Οξύνεται η αντίφαση μεταξύ συνταγματικής επιταγής & πρακτικής. |
| **4η (2009–σήμερα)** | Κανονικοποίηση τακτοποιήσεων. Νέο μοντέλο διαρκούς νομιμοποίησης. | Βαθιά κοινωνική αποδοχή και ενίσχυση αντικινήτρων για νομιμότητα. | Σημαντικά δημόσια έσοδα από πρόστιμα – δημοσιονομική στόχευση. | Σταθεροποίηση της θεσμικής «τακτοποίησης» ως εργαλείου. | Υποχώρηση περιβαλλοντικών αρχών, παρά τη ρητορική περί προστασίας. |

Η ελληνική χωρική νομοθεσία μεταβαίνει σταδιακά, αλλά διστακτικά, από το καθαρά ρυθμιστικό προς ένα στρατηγικό και προληπτικό πλαίσιο (Πίνακας 8,9,10). Η μετάβαση αυτή εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο μετασχηματισμού της χωρικής πολιτικής, από προσεγγίσεις βιωσιμότητας προς πιο σύνθετα σχήματα ανθεκτικότητας και προσαρμοστικότητας (Asprogerakas & Tasopoulou, 2024· Tasopoulou & Asprogerakas, 2023). Η έλλειψη επιχειρησιακής συνέπειας, διοικητικής ικανότητας και τεχνολογικής υποστήριξης καθιστά αυτή τη μετάβαση ελλιπή. Μια βιώσιμη πολεοδομική πολιτική προϋποθέτει συνδυασμό επιβολής, οικονομικών κινήτρων και τεχνολογικών μηχανισμών παρακολούθησης. Οι πρόσφατες νομοθετικές πρωτοβουλίες εστιάζουν στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, την εξορθολογισμένη χωρική ανάπτυξη και τη θεσμική μεταρρύθμιση των

εργαλείων σχεδιασμού.

Η εξέλιξη των κοινωνικών αξιών και πολιτικών προτεραιοτήτων επηρέασε καθοριστικά τη νομοθετική προσέγγιση απέναντι στην αυθαίρετη δόμηση. Στις πρώιμες περιόδους, ήδη από τη δεκαετία του 1920, το φαινόμενο αντιμετωπιζόταν αυστηρά, με τις αυθαίρετες κατασκευές να θεωρούνται παράνομες και να υπόκεινται σε άμεση κατεδάφιση. Οι τότε ανάγκες, όπως η στεγαστική αποκατάσταση προσφύγων, συνυπήρχαν με την απουσία πολεοδομικού σχεδιασμού.

Με την πάροδο του χρόνου, η αδυναμία εφαρμογής αυστηρής και καθολικής ποινικής καταστολής, σε συνδυασμό με τις μεταβαλλόμενες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, οδήγησε στη μετάβαση προς ρυθμιστικά και ενίοτε συμβιβαστικά σχήματα νομιμοποίησης. Η προσέγγιση αυτή ενσωματώνει τη διττή επιδίωξη, αφενός τη διασφάλιση εσόδων και την προστασία της ιδιοκτησίας, αφετέρου την αναγνώριση των παράτυπων κατασκευών.

Ιδίως από το 2010 και εξής, παρατηρείται σύζευξη αποτρεπτικών μέτρων (διοικητικά και ποινικά πρόστιμα) με δυνατότητες τακτοποίησης, υπό το πρίσμα των επιπτώσεων που θα προκαλούσε μια μαζική κατεδάφιση. Η σύγχρονη νομοθετική αντιμετώπιση επιχειρεί να συγκεράσει τον πολεοδομικό ορθολογισμό με την προστασία του περιβάλλοντος και του δημόσιου συμφέροντος, ενισχύοντας την ενσωμάτωση των πολεοδομικών και χωροταξικών κανόνων, όπως αναδεικνύεται και από τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας. Η διαφοροποίηση του τρόπου αντιμετώπισης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης από τη νομοθεσία σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, αντικατοπτρίζει παράγοντες και μεταβολές στις κοινωνικές αξίες και αντιλήψεις, την πολιτική εξέλιξη της διακυβέρνησης και τις οικονομικές αξίες.

## 6. Συμπεράσματα

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα διαχρονικό και ανθεκτικό φαινόμενο, που συνδέεται άμεσα με τον τρόπο παραγωγής του δομημένου χώρου. Ο χαρακτήρας της διαφοροποιείται γεωγραφικά, ωστόσο σε όλες τις περιπτώσεις αντανακλά την αδυναμία των θεσμών να ανταποκριθούν επαρκώς σε στεγαστικές ανάγκες.

Η αυθαίρετη δόμηση δεν συνιστά απλώς μια απόκλιση από το θεσμικό πλαίσιο αλλά μια εναλλακτική μορφή παραγωγής αστικού χώρου, που βασίζεται σε κοινωνικές ανάγκες, οικονομικές στρατηγικές και θεσμικές αδυναμίες. Το φαινόμενο δεν περιορίζεται μόνο με αυστηρότερο νομοθετικό πλαίσιο αλλά αναπαράγεται ειδικά όταν υπάρχουν ασυνέπειες μεταξύ κοινωνικών αναγκών και θεσμικών δυνατοτήτων. Υπό αυτή την έννοια, η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ταυτόχρονα ένδειξη θεσμικής αναποτελεσματικότητας και μηχανισμό κοινωνικής προσαρμογής. Παράλληλα, η επαναλαμβανόμενη νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών δημιουργεί έναν αυτοτροφοδοτούμενο μηχανισμό που υπονομεύει την αξιοπιστία των θεσμών και ενισχύει την προσδοκία ανοχής.

Στην ελληνική περίπτωση η αυθαίρετη δόμηση ενσωματωμένη στον αστικό χώρο, εξελίχθηκε από λύση ανάγκης σε κοινωνικά και πολιτικά ανεκτή πρακτική. Η νομοθετική αντιμετώπιση της ανέδειξε μια σταδιακή μετάβαση από την καταστολή προς τη ρύθμιση και τελικά την κανονικοποίηση των θεσμικών «τακτοποιήσεων», χωρίς όμως την επίτευξη της ανάσχεσης του φαινομένου.

Οι προκλήσεις που αναδύονται για τον σχεδιασμό και την πολιτική είναι η μετάβαση από τις αποσπασματικές ρυθμίσεις σε μια συνεκτική και προληπτική στρατηγική, την ενίσχυση της διοικητικής ικανότητας και της θεσμικής αξιοπιστίας, καθώς και τη διασύνδεση του σχεδιασμού με πολιτικές στέγασης. Επίσης, απαιτείται ισορροπία μεταξύ της επιβολής κυρώσεων και ρύθμισης, με σαφή αντικίνητρα για νέα αυθαίρετα.

Μελλοντική έρευνα στο θέμα θα μπορούσε να εστιάσει στην αξιολόγηση των νέων εργαλείων ελέγχου και σε συγκριτικές προσεγγίσεις στην πρόσφατη ισχύουσα νομοθεσία προκειμένου να υποστηριχθεί η διαμόρφωση πιο αποτελεσματικών και βιώσιμων πολιτικών. Η αντιμετώπισή της αυθαίρετης δόμησης προϋποθέτει τη μετατόπιση από τη διαχείριση του φαινομένου προς τον έλεγχο των γενεσιουργών παραγόντων του. Προς την κατεύθυνση αυτή έχει ενδιαφέρον να αξιολογηθεί ο ρόλος

των μελετών χωρικού σχεδιασμού τοπικού επιπέδου στο πλαίσιο του προγράμματος Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης». Η σχετική διερεύνηση μπορεί να αφορά στην αντιμετώπιση πιθανών θυλάκων αυθαίρετης δόμησης, ειδικά στον εξωαστικό χώρο, αλλά και την αναγνώριση και διαχείριση των σχετικών πιέσεων.

## Βιβλιογραφία

### *Ελληνόγλωσση*

Αραβαντινός, Δ., 1991. Η αυθαίρετη δόμηση στη Θεσσαλονίκη κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες (1960–1990). Τεχνικά Χρονικά, Περιοχή Α, 11(1), σσ. 89–112.

Βλάχος, Ξ., 1979. Κατοικία και κοινωνικές τάξεις στον ελληνικό αστικό χώρο. Στο: Δ.Α. Φατούρος, Λ. Παπαδόπουλος και Β. Τεντοκάλη, επιμ., Μελέτες για την κατοικία στην Ελλάδα. Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, σσ. 95–99.

Γιαννακόπουλος, Θ.Κ., 2008. Από την αυθαίρετη δόμηση στην αυθαίρετη νομοθέτηση. Σκέψεις γύρω από τη συμβολή του διοικητικού δικαστή στον εξορθολογισμό της κρατικής δράσης με αφορμή την απόφαση ΣτΕ (Ε') 3610/2007. Νόμος και Φύση, 21 Φεβρουαρίου. Διαθέσιμο σε: https://nomosphysis.org.gr/ [Πρόσβαση στις 6 Απριλίου 2025].

Ευτυχιάδου Ο., Ασπρογέρακας Ε. (2025) «Αυθαίρετη δόμηση και οικιστική εξάπλωση: Η περίπτωση της Θεσσαλονίκης». Στο: Α. Βαρθολομαίος, Α. Λαγαρίας και Π. Πανταζής (επιμ.) Πρακτικά 7ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης: «Με το βλέμμα στο αύριο: Σχεδιασμός για την ανάπτυξη και την ευημερία σε έναν μεταβαλλόμενο κόσμο» (σ. 666-676). Βόλος: Πολυτεχνική Σχολή, ΤΜΧΠΠΑ–Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. Προσβάσιμο από: http://www.prd.uth.gr/uth-7prd_conference-proceedings/

Ευτυχιάδου, Ο., 2022. Αυθαίρετη δόμηση, ένα παγκόσμιο φαινόμενο. Στο: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 6ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος, 29 Σεπτεμβρίου – 2 Οκτωβρίου 2022. Βόλος: ΤΜΧΠΠΑ, σσ. 397–407.

Ιωάννου, Β. και Σερράος, Κ., 2007. Το παρόν και το μέλλον του ελληνικού αστικού τοπίου. Αειχώρος, 6(1), σσ. 86–99.

Καλογήρου, Ν., 1978. Το πρόβλημα της κατοικίας για τους μετανάστες της πόλης: Ανάλυση της κατάστασης και προοπτικές μιας λύσης. ΑΠΘ Ειδικές Μελέτες, 29.

Καλογήρου, Ν., 1980. Οργάνωση και παραγωγή του χώρου στους αυθαίρετους οικισμούς: Με βάση μία έρευνα πεδίου σε δύο οικισμούς της Θεσσαλονίκης. Τεχνικά Χρονικά, Απρίλιος–Ιούνιος.

Καρανίκας, Γ., 2010. Εμπειρικά συμπεράσματα από τα ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ σε σχέση με την ύπαιθρο χώρα: Ο σχεδιασμός αντιμέτωπος με την «εκτός σχεδίου» δόμηση. Αειχώρος, 13, σσ. 4–29.

Κατοχιανός, Ν., 1971. Εθνικός χωροταξικός σχεδιασμός. Στο: Σεμινάριο Χωροταξίας και Περιφερειακής Οικονομίας, ΤΕΕ, Αθήνα, 11 Ιανουαρίου. Διαθέσιμο σε: http://library.tee.gr/digital/m201_250/m216/m216_1_katohianos.pdf [Πρόσβαση στις 6 Απριλίου 2025].

Κουσιδώνης, Χ., 2009. Η ρητορεία για την παραγωγή του χώρου στην Ελλάδα. Στο: ΤΜΧΠΠΑ – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, επιμ., 25 Κείμενα για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη του χώρου. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, σσ. 195–214.

Μαρμαράς, Ε., 2002. Σχεδιασμός και οικιστικός χώρος: Θεωρητικές προσεγγίσεις και όψεις της ελληνικής αστικής γεωγραφίας. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.

Οικονόμου, Δ., 2000. Σύστημα χωρικού σχεδιασμού: η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία. The Greek Review of Social Research, 101, σσ. 3–57.

Παπαδαμάκης, Α., 2024. Ποινική Δικονομία. 11η έκδ. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Παπαπετρόπουλος, Α.Δ. και Κανταρτζή, Ι., 2019. Χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός. 1η έκδ. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.

Ρόζος, Ν., 2016. Νομοθέτης, διοίκηση, δικαστής και αυθαίρετη δόμηση. Νόμος και Φύση, 20 Ιουλίου. Διαθέσιμο σε: https://nomosphysis.org.gr/14741/nomothetis-dioikisi-dikastis-kai-aythairetidomisi/ [Πρόσβαση στις 6 Απριλίου 2025].

Φιλιππίδης, Δ., 1990. Για την ελληνική πόλη: Μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές. Αθήνα: Θεμέλιο.

***Ξενόγλωσση***

Abbott, K.W., Keohane, R.O., Moravcsik, A., Slaughter, A.M. and Snidal, D., 2000. The concept of legalization. International Organization, 54(3), pp.401–419.

Adam, A.G., 2014. Informal settlements in the peri-urban areas of Bahir Dar, Ethiopia: An institutional analysis. *Habitat International*, 43, pp.90–97.

Aguilar, A.G. and Santos, C., 2011. Informal settlements' needs and environmental conservation in Mexico City: An unsolved challenge for land-use policy. Land Use Policy, 28(4), pp.649–662.

Ashnaiy, T., & Berner, E. (2021). Resettlement and the everyday production of lived space: urban informality as a way of life in Tehran, Iran. In Urban Resettlements in the Global South (pp. 127-145). Routledge.

Asprogerakas E. & Tasopoulou A, (2024) From sustainability to resilience: tracing the transition path for spatial planning policy in Greece, European Spatial Research and Policy, 31-1, DOI: https://doi.org/10.18778/1231-1952.31.1.04

Asprogerakas E. & Melissas D. (2023) Reflections on the hierarchy of the spatial planning system in Greece (1999–2020), International Planning Studies, DOI: 10.1080/13563475.2023.2251692

Baharoglu, D. and Leitmann, J., 1998. Coping strategies for infrastructure: How Turkey's spontaneous settlements operate in the absence of formal rules. Habitat International, 22(2), pp.115–135.

Banda, E.M. and Mwale, F.D., 2018. Utility performance in supplying water to informal settlements: a case study from Malawi. Utilities Policy, 55, pp.151–157.

Barke, M. (1991). The growth and changing pattern of second homes in Spain in the 1970s. Scottish Geographical Magazine, 107(1), 12-21.

Basile, P. and Ehlenz, M.M., 2020. Examining responses to informality in the Global South: A framework for community land trusts and informal settlements. Habitat International, 96, p.102108.

Baye, F., Wegayehu, F. and Mulugeta, S., 2020. Drivers of informal settlements at the peri-urban areas of Woldia: Assessment on the demographic and socio-economic trigger factors. Land Use Policy, 95, p.104573.

Benton-Short, L. and Short, J.R., 2009. Cities and nature. London: Routledge.

BPRI, 2014. Best Practices for Roma Integration: Regional Report on Housing Legalization, Settlement Upgrading and Social Housing for Roma in the Western Balkans. OSCE, ODHIR, February.

Bugra, A., 1998. The immoral economy of housing in Turkey. *International Journal of Urban and Regional Research*, 22(2), pp.303–307.

Chiodelli, F. and Moroni, S., 2014. The complex nexus between informality and the law: Reconsidering unauthorised settlements in light of the concept of nomotropism. Geoforum, 51, pp.161–168.

Chiodelli, F., 2012. Planning illegality: The roots of unauthorised housing in Arab East Jerusalem. Cities, 29(2), pp.99–106.

Conte, A.G., 2000. Nomotropismo: agire in funzione di regole. Sociologia del diritto, (2000/1).

Davis, M., 2006. Planet of slums. London: Verso.

De Biase, C. and Losco, S., 2017. Up-grading illegal building settlements: An urban-planning methodology. Procedia Environmental Sciences, 37, pp.454–465.

Di Lucia, P., 2024. Efficacy without fulfilment: An essay on the phenomenology of nomotropism. In: Phenomenology of Law and Normativity. Cham: Springer, pp.133–150.

Dimopoulou, E. and Zentelis, P., 2008. Informal constructions within a spatial development framework. Technika Chronika, Scientific Journal of the TCG, 1(1–2), pp.57–72.

Dode, S., 2014. The crucial issues about the legalization legislation on illegal constructions in Albania. What can we learn from the Balkan experience. Mediterranean Journal of Social Sciences, 5(22), pp.395–406.

Durst, N.J. and Wegmann, J., 2017. Informal housing in the United States. International Journal of Urban and Regional Research, 41(2), pp.282–297.

Esposito, E. and Chiodelli, F., 2020. Juggling the formal and the informal: The regulatory environment of the illegal access to public housing in Naples. Geoforum, 113, pp.50–59.

Falco, E., 2017. Protection of coastal areas in Italy: Where do national landscape and urban planning legislation fail? Land Use Policy, 66, pp.80–89.

Falco, E., Zambrano-Verratti, J. and Kleinhans, R., 2019. Web-based participatory mapping in informal settlements: The slums of Caracas, Venezuela. Habitat International, 94, p.102038.

Fegue, C., 2007. Informal settlements' planning theories and policy-making in Sub-Saharan Africa – from 'site' to 'people': A critical evaluation of operations 'Murambatsvina' and 'Garikai' in Zimbabwe. International Journal of Sustainable Development and Planning, 2(4), pp.445–460.

Gevaert, C.M., Persello, C., Sliuzas, R. and Vosselman, G., 2017. Informal settlement classification using point-cloud and image-based features from UAV data. ISPRS Journal of Photogrammetry and Remote Sensing, 125, pp.225–236.

Giannakou, A. (1993). Residential land development and urban policy in Greece: The case of Greater Thessaloniki. PhD thesis, London School of Economics and Political Science (LSE), University of London.

Glicksman, R.L. and Markell, D.L., 2018. Unraveling the administrative state: Mechanism choice, key actors, and regulatory tools. Virginia Environmental Law Journal, 36(3), pp.318–385.

Guida, J.F. and Flores, J.M., 2012. From here to a penalty: Anatomy of EPA civil administrative enforcement. Texas Environmental Law Journal, 43, pp.129–154.

Hu, R., Follini, C., Pan, W., Linner, T. & Bock, T. 2017. A case study on regenerating informal settlements in Cairo using affordable and adaptable building system. Procedia Engineering, 196, pp.113–120.

Ioannidis, C., Psaltis, C. and Potsiou, C., 2009. Towards a strategy for control of suburban informal buildings through automatic change detection. Computers, Environment and Urban Systems, 33(1), pp.64–74.

Kagan, R.A., 1994. Regulatory enforcement. In: D.H. Rosenbloom and R.I. Schwartz, eds. Handbook of Regulation and Administrative Law. New York: Marcel Dekker, pp.383–422.

Kahler, M., 2000. Conclusion: The causes and consequences of legalization. International Organization, 54(3), pp.661–683.

Kovacic, Z. and Giampietro, M., 2017. Between theory and quantification: An integrated analysis of metabolic patterns of informal urban settlements. Energy Policy, 100, pp.377–386.

Lahti, R., 2022. The origin and development of quasi-criminal enforcement mechanisms in Europe: Nordic perspective. In: Criminal and Quasi-Criminal Enforcement Mechanisms in Europe: Origins, Concepts, Future. London: Bloomsbury Publishing Plc, pp.11–24.

Li, L. and Wang, B., 2019. Illegal construction in China's urban villages: Influence of herding and social networks. Social Behavior and Personality: an international journal, 47(5), pp.1-10.

Mandelker, D.R., 1969. Housing codes, building demolition, and just compensation: A rationale for the exercise of public powers over slum housing. Michigan Law Review, 67, pp.635–639.

Mantouvalou, M., 1980. Production des logements et rapports de pouvoir en Grèce. Doctoral thesis. École des Hautes Études en Sciences Sociales.

Meijer, M. and Syssner, J., 2017. Getting ahead in depopulating areas—How linking social capital is used for informal planning practices in Sweden and The Netherlands. Journal of Rural Studies, 55, pp.59–70.

Momm, C.F. and Jöns, H., 2020. Decentralized concentration through cyclical events: The geographies of academic conferences in urban and regional development and planning in Brazil, 2004–2013. Geoforum, 112, pp.104–117.

Montoya, J., Cartes, I. and Zumelzu, A., 2020. Indicators for evaluating sustainability in Bogota's informal settlements: Definition and validation. Sustainable Cities and Society, 53, p.101896.

Nassar, D. M., & Elsayed, H. G. (2018). From informal settlements to sustainable communities. *Alexandria engineering journal*, *57*(4), 2367-2376.

Perlman, J., 2010. Favela: Four decades of living on the edge in Rio de Janeiro. Oxford: Oxford University Press.

Perperidou, D.G. and Tziortzioti, E., 2007. Informal settlements in Greece: Problem characteristics and new technologies' contribution for its solution.

Persaud, S.N., 2013. Parallel investigations between administrative and law enforcement agencies: A question of civil liberties. University of Dayton Law Review, 39, pp.77–90.

Potsiou, C. and Ioannidis, C., 2006. Informal settlements in Greece: The mystery of missing information and the difficulty of their integration into a legal framework. In: Proceedings of the 5th FIG Regional Conference, Accra, Ghana. Available at: http://www.fig.net/pub/accra/papers/ts03/ts03_04_potsiou_ioannidis.pdf [Accessed 17 May 2020].

Potsiou, C., 2014. Policies for formalization of informal development: Recent experience from Southeastern Europe. Land Use Policy, 36, pp.33–46.

Rosa, E., 2016. Rules, transgressions and nomotropism: The complex relationship between planning and Italian abusivismo. Geography Research Forum, 36, pp.110–126.

Saharan, T., Pfeffer, K., Baud, I. & Scott, D. (2019). Comparing governance and bargaining of livelihoods in informal settlements in Chennai and eThekwini. Cities, 94, 102481.

Satterthwaite, D., Archer, D., Colenbrander, S., Dodman, D., Hardoy, J., Mitlin, D. & Patel, S. (2020). Building resilience to climate change in informal settlements. One Earth, 2(2), pp.143–156.

Schmidt, L., Prista, P., Saraiva, T., O'Riordan, T. and Gomes, C., 2013. Adapting governance for coastal change in Portugal. Land Use Policy, 31, pp.314–325.

Serraos, K., Greve, T., Asprogerakas, E., Balampanidis, D. & Chani, A. (2016) "Athens, a capital in crisis: tracing the spatial impacts". In J. Knieling & F. Othengrafen, (eds.) Cities in crisis, socio-spatial impacts of the economic crisis in Southern European cities. London: Routledge, 116-138.

Silva, P. and Farrall, H., 2016a. From informal to formal: What can be learned from reviewing 50 years of Portuguese models, policies and politics. In: Dynamics and Resilience of Informal Areas: International Perspectives, pp.25–42.

Silva, P. and Farrall, H., 2016b. Lessons from informal settlements: A 'peripheral' problem with self-organising solutions. Town Planning Review, 87(3), pp.297–319.

Smit, S., Musango, J.K., Kovacic, Z. & Brent, A.C. 2019. Towards measuring the informal city: a societal metabolism approach. Journal of Industrial Ecology, 23(3), pp.674–685.

Soyinka, O. and Siu, K.W.M., 2018. Urban informality, housing insecurity, and social exclusion: Concept and case study assessment for sustainable urban development. City, Culture and Society, 15, pp.23–36.

Tasopoulou, N. & Asprogerakas, E. (2023) " The integration of Sustainability in the Greek Spatial Planning Policy". In K. Serraos (ed.) Innovative urban planning approaches. Athens: Sakkoulas Publications.

Tanasescu, A., Wing-Tak, E.C. and Smart, A., 2010. Tops and bottoms: State tolerance of illegal housing in Hong Kong and Calgary. Habitat International, 34(4), pp.478–484.

Teitel, R., 1996. Transitional jurisprudence: The role of law in political transformation. Yale Law Journal, 106, pp.2009–2080.

Tran, D., 2018. Melbourne man facing expensive dilemma after buying home with illegal structures. ABC News, [online] 4 September. Available at: https://www.abc.net.au/news/2018-09-04/melbourne-man-buys-home-with-illegal-structures/10178320 [Accessed 15 December 2019].

Turner, J.F.C., 1976. Housing by people: Towards autonomy in building environments. London: Marion Boyars.

UN-Habitat, 2003. The challenge of slums: Global report on human settlements 2003. London: Earthscan.
United Nations, 2009. Accessed from www.un.org [Accessed 17 May 2020].
United Nations, 2012. Prosecution service. Available at: https://www.unodc.org/documents/justice-and-prison-reform/cjat_eng/3_Prosecution_Service.pdf [Accessed 27 April 2025].
Unsal, F., 2009. Critical evaluation of legal and institutional context of urban planning in Turkey: The case of Istanbul. In: International Academic Association on Planning, Law and Property Rights (PLPR) 3rd Annual Conference, Aalborg, Denmark, February 2009, pp.11–13.
Wang, Y.P., Wang, Y. and Wu, J., 2009. Urbanization and informal development in China: Urban villages in Shenzhen. International Journal of Urban and Regional Research, 33(4), pp.957–973.
Ward, P.M. and Smith, C., 2015. Housing rehab for consolidated informal settlements: A new policy agenda for 2016 UN-Habitat III. Habitat International, 50, pp.373–384.
Wassenhoven, L., & Asprogerakas, E. (2026). Planning in transition: the case of Greece. *Planning Practice & Research*, *41*(1), 1–14. https://doi.org/10.1080/02697459.2026.2614841
Wekesa, B.W., Steyn, G.S. and Otieno, F.F., 2011. A review of physical and socio-economic characteristics and intervention approaches of informal settlements. *Habitat International*, 35(2), pp.238–245.
Zanfi, F., 2013. The città abusiva in contemporary southern Italy: Illegal building and prospects for change. Urban Studies, 50(16), pp.3428–3445.
Zegarac, Z., 1999. Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning. Cities, 16(5), pp.365–370.

*Ευτυχιάδου Ουρανία*
*Αρχιτέκτονας Μηχανικός MSc, Υποψήφια Διδάκτωρ, ΤμΜΧΠΠΑ,*
*Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας*
*email: rania_eftihiadou@yahoo.gr*

*Ασπρογέρακας Ευάγγελος*
*Αναπληρωτής Καθηγητής, ΤμΜΧΠΠΑ, Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας*
*email: asprogerakas@uth.gr*

**ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Νίκος Τριανταφυλλόπουλος

Αναστασία Τασοπούλου

Νικόλαος Γαβανάς

Απόστολος Λαγαρίας

Σπύρος Νιαβής

**ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ**

Ελένη Ανδρικοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Πασχάλης Αρβανιτίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Παναγιώτης Αρτελάρης – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Σοφία Αυγερινού-Κολώνια – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Αθηνά Βιτοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Γιώργος Βλόντζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Νικολός Βογιαζίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Γεωργία Γεμενετζή – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Ηλίας Γεωργαντάς – Πανεπιστήμιο Κρήτης

Αθηνά Γιαννακού – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Σπύρος Γκολφινόπουλος – Πανεπιστήμιο Αιγαίου

Άσπα Γοσποδίνη – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Δημήτρης Γούσιος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Αλέξης Δέφνερ – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Δέσποινα Διμέλλη – Πολυτεχνείο Κρήτης

Ασπασία Ευθυμιάδου – Ελληνικός Γεωργικός Οργανισμός «Δήμητρα»

Μιχάλης Ζουμπουλάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Ελισάβετ Θωίδου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Γιώργος Κανδύλης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών

Νικόλαος-Γεώργιος Καραχάλης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου

Κώστας Καρτάλης – Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών

Γρηγόρης Καυκαλάς – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Ειρήνη Κλαμπατσέα – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Χάρης Κοκκώσης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Παναγιώτης Κοσμόπουλος – Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης

Βύρων Κοτζαμάνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Χρήστος Κουσιδώνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Αλέξανδρος-Φαίδων Λαγόπουλος – Ακαδημία Αθηνών & Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Κώστας Λαλένης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Λόης Λαμπριανίδης – Πανεπιστήμιο Μακεδονίας

Λίλα Λεοντίδου – Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο

Παύλος Λουκάκης – Πάντειο Πανεπιστήμιο

Θωμάς Μαλούτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Δημήτρης Μέλισσας – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Αγγελική Μενεγάκη – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών

Θεόδωρος Μεταξάς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Κώστας Μπαγινέτας – Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος

Νίκος Μπάτης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Ηλίας Μπεριάτος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Κώστας Μωραΐτης – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Σπύρος Νιαβής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Μαρί-Νοέλ Ντυκέν – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Δημήτρης Οικονόμου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Απόστολος Παπαγιαννάκης – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Κωνσταντίνος Περάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Γιώργος Πετράκος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Μάγδα Πιτσιάβα-Λατινοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Σεραφείμ Πολύζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Αντώνης Ροβολής – Πάντειο Πανεπιστήμιο

Νίκος Σαμαράς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Άρης Σαπουνάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Κώστας Σερράος – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Παντολέων (Παντελής) Σκάγιαννης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Σοφία Σκορδίλη – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Νίκος Σουλιώτης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών

Δημήτρης Σταθάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Αναστασία Τασοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Πάρις Τσάρτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Γιώργος Τσιλιμίγκας – Πανεπιστήμιο Αιγαίου

Δημήτρης Τσιώτας – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών

Δημήτρης Φουτάκης – Διεθνές Πανεπιστήμιο

Γιώργος Φωτόπουλος – Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου

Μάριος Χαϊνταρλής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Όλγα Χριστοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Μανώλης Χριστοφάκης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου

Γιάννης Ψυχάρης – Πάντειο Πανεπιστήμιο

# Περιεχόμενα

ΤΕΥΧΟΣ 43 ΈΤΟΣ 2026
ISSUE YEAR

**Καυκαλάς Γρηγόρης, Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μάγδα** **6**
Συνεξέλιξη αστικής ανάπτυξης και κινητικότητας: δύστροπα προβλήματα και διδάγματα από τη Θεσσαλονίκη

**Ποζουκίδου Γεωργία, Σαλεπάκη Ασημένια** **33**
Πρόθεση συμμετοχής πολιτών σε έργα αστικής ανάπλασης. Η περίπτωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης

**Παπαθανασίου Μαρίνα, Ασπρογέρακας Ευάγγελος** **59**
Οι προοπτικές πολλαπλής χρήσης του θαλάσσιου χώρου μέσα από την ευρωπαϊκή ερευνητική εμπειρία

**Ανδρικοπούλου Ελένη, Γιαννακού Αθηνά, Καυκαλάς Γρηγόρης, Πιτσιάβα – Λατινοπούλου Μάγδα** **83**
Εξελικτικός στρατηγικός σχεδιασμός: ενιαία θεώρηση αστικής ανάπτυξης και κινητικότητας με αναφορά στη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης

**Ευτυχιάδου Ουρανία, Ασπρογέρακας Ευάγγελος** **103**
Διαχρονική διερεύνηση των θεσμικών διαστάσεων της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα

**Γουργιώτης Ανέστης, Γεμενετζή Γεωργία** **127**
Επανεξετάζοντας τον χωρικό σχεδιασμό μέσα από την ευρωπαϊκή και ελληνική εμπειρία: από την Διακήρυξη των Δελφών στην «Πυξίδα» του Χωρικού Σχεδιασμού

**ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ**

**Καυκαλάς Γρηγόρης** **151**
Anastasia Panori (2024). Digitally Disrupted Space: Proximity and New Development Opportunities for Regions and Cities. Routledge, pages 229

**ISSN: 1109-5008**
**e-ISSN: 2944 – 9847**
**https://journals.lib.uth.gr/index.php/aeihoros/inde**