

Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α. ΝΙΚΑΣ

Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Περίληψη

Η συγκεκριμένη έρευνα πραγματοποιείται την ιστορική εξέλιξη του τρόπου έκδοσης αδειών οικοδομής ως θεσμού από το έτος 1828 όπου υφίσταται το νεοσύστατο ελληνικό κράτος, έως το έτος 1923 όπου δημοσιεύτηκε για πρώτη φορά το θεμελιώδες για την πολεοδομική νομοθεσία ν.δ./17.7.1923 "περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών", ειδομένη μέσα από το περιβάλλον κάθε φορά χρονικά μεταβαλλόμενο πλαίσιο. Μετά από μια σύντομη εισαγωγή στο θέμα επιχειρείται η καταγραφή-μελέτη στη διαδικασία, τα δικαιολογητικά αλλά και τις προβλεπόμενες προδιαγραφές των απαιτούμενων στοιχείων όπως αυτά ορίζονται κάθε φορά από την κείμενη νομοθεσία. Για λόγους ιστορικο-πολιτικούς αλλά και νομικής πρακτικής έγινε διαχωρισμός της εξεταζόμενης περιόδου σε τρεις υπο-ενότητες (Καποδιστριακή, Οθωνική & Γεωργίου του Α' έως το 1923) ώστε να διαφαίνεται σαφέστερα η νομοθετική εικόνα που διέπει την κάθε εποχή. Στην εργασία αυτή παρατίθενται, επίσης, ως συνοδευτικό ερευνητικό υλικό τεκμήρια από πρωτογενείς ή και άλλες αρχαικές πηγές, όπως πρωτότυπα στελέχη οικοδομικών αδειών των αντίστοιχων περιόδων, αλλά και ένα αδημοσίευτο σε Φ.Ε.Κ.² σχέδιο νόμου γραμμένο στη γαλλική γλώσσα, όπου ορίζεται σαφώς η διεξαγωγή ενός συστήματος αδειοδότησης σε εξαιρετικά πρόωμη μορφή. Έπειτα γίνεται λόγος και για τις περιοχές της χώρας, όπου δεν είχαν ενσωματωθεί ακόμα στην Ελληνική Επικράτεια όπως τα Επτάνησα ή η Κρητική Πολιτεία προκειμένου να αναδειχθούν οι όποιες διαφορές και ανισότητες υπάρχουν μέσω της σύγκρισης αυτών. Τέλος, μνημονεύονται οι επιδιώξεις, καθώς και τα ενδεχόμενα συμπεράσματα που προέκυψαν από την προσπάθεια αυτή, ως επίλογος στην παρουσίαση της.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το θέμα της συγκεκριμένης μελέτης και έρευνας επάνω στον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών αποτέλεσε το αντικείμενο ενασχόλησής κατά τη διάρκεια εκπόνησης διπλωματικής εργασίας στη Σχολή Πολιτικών Μηχανικών

του ΕΜΠ το ακαδημαϊκό έτος 2005-2006.

Στην εργασία αυτή εξετάστηκε ο τρόπος έκδοσης αδειών από τη σύσταση του νέου κράτους έως σήμερα, δηλ. από το 1828-2008. Θεωρήθηκε, όμως, σκόπιμο να διαχωριστεί η χρονική αυτή περίοδος σε δύο άλλες με κριτήριο το έτος 1923, όπου δημοσιεύτηκε για πρώτη φορά το ν.δ./17.7.1923, ο πρώτος οικιστικός νόμος που έθετε τις βάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας στη χώρα. Έτσι, έχουμε τις περιόδους από το 1828-1923 και 1923-σήμερα. Η πρώτη περίοδος είναι αυτή που αφορά και ενδιαφέρει πιο πολύ γιατί αφενός η «άδεια οικοδομής» από το 1923 και μετά αποκτά νομική έννοια αλλά και γιατί προαναγγέλλονται ρυθμίσεις σχετικά με την τυποποίηση της διαδικασίας (π.χ. το διάταγμα που καθορίζει τα απαιτούμενα στοιχεία το 1932). Επίσης, η περίοδος 1828-1923 έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον όχι μόνο από πλευράς συλλογής νομοθετικού περιεχομένου, αλλά και γιατί συμβάλλει μέσω της συγκέντρωσης ιστορικών τεκμηρίων³ στην καταγραφή και αποτύπωση της κρατούσας κατάστασης της εποχής, αφού έτσι σκιαγραφείται στο εξελισσόμενο κοινωνικο-πολιτικό πλαίσιο.

Μέσω της καταγραφής αυτής προκύπτει και η συμβολή της παραπάνω μελέτης στη διαμόρφωση του αρχιτεκτονικού γίνεσθαι, διότι μέσω της εξέλιξης της πολεοδομικής νομοθεσίας προβάλλεται και η εξέλιξη του δομημένου χώρου, που αυτή παράγει.

2. Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΤΗΝ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ, 1828 – 1831.

Έναν περίπου χρόνο μετά την ανακήρυξή του σε Κυβερνήτη της Ελλάδας από τη Γ' Εθνοσυνέλευση της Τροιζήνας (3 Απριλίου 1827) ο Ι. Καποδιστριας θα αφιχθεί στην Αίγινα

1. Νομοθετικό Διάταγμα της 17^{ης} Ιουλίου 1923

2. Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης

3. άδειες, διατάγματα, νόμοι, σχέδια αρχιτεκτονικά κ.ά.

4. δηλ. του εκσυγχρονισμού χωρίς, όμως, τη λαϊκή επαναστατική παρεμβολή

(21.1.1828) προκειμένου να ασκήσει διοίκηση σε μια χώρα μικρή και ταλαιπωρημένη από τον μακροχρόνιο αγώνα με βάση τις αρχές της πεφωτισμένης δεσποτείας⁴. Παρά το γεγονός ότι στα χρόνια της βραχύβιας διακυβέρνησης του η Ελλάδα δεν είχε ακόμη διεθνή αναγνώριση (πρωτόκολλο Λονδίνου 1830), ο Καποδίστριας στο πλαίσιο της γενικότερης του πολιτικής άσκησε και πολεοδομική πολιτική με σκοπό την οικονομική και κοινωνική αναδιάρθρωση της χώρας. Μέσω του Ψηφίσματος Ι'/13.4.1828 τίθενται οι βάσεις της οργάνωσης του νέου κράτους, διαιρώντας διοικητικά την Επικράτεια σε 7 τμήματα, ακολουθώντας το σχήμα: Τμήμα – Επαρχία – Πόλη – Κώμη – Χωρίον. Λίγο αργότερα εκδίδονται δύο διατάγματα την ίδια μέρα (28.7.1829) όπου θέτουν το πλαίσιο των διοικητικών ρυθμίσεων για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της χώρας. Πρώτα στο Ψήφισμα με αριθμό 13558 και τίτλο «Προσωρινή οδηγία του Κυβερνήτου περί της υπηρεσίας των οχυρωματοποιών και αρχιτεκτονικών» καθορίζεται ο τρόπος σύνταξης των σχεδίων και εκτέλεσης των έργων, τήρησης βιβλίων δαπανών κλπ. Έπειτα με το διάταγμα 13559 με τον τίτλο «Οργανισμός του Σώματος των επί της οχυρωματοποιίας και αρχιτεκτονικών αξιωματικών» ο Καποδίστριας θα ιδρύσει την πρώτη τεχνική υπηρεσία με καθαρά στρατιωτική οργάνωση. Σ' αυτό γίνεται λόγος για την ανάθεση των αρχιτεκτονικών εργασιών σε ειδικό σώμα αξιωματικών οχυρωματοποιών και ειδικότερα μάλιστα στην 2^η παράγραφο τονίζεται ότι «καμία οικοδομή, ούτε επισκευή πολεμικών ή πολιτικών κτιρίων δεν θέλει γίνεσθαι παρά το σώμα... ή από την διεύθυνση αυτού», το οποίο όμως δεν υλοποιήθηκε λόγω έλλειψης των κατάλληλων μηχανικών (εδώ γίνεται και η πρώτη αναφορά στηλέξη οικοδομή και πολιτικά κτίρια). Οι παραπάνω ρυθμίσεις δεν αποτελούν νομοθετήματα αλλά, κυρίως, θεσμικές παρεμβάσεις πάνω στις οποίες μπορεί να εξελιχθεί συστηματικότερα η πολεοδομική νομοθεσία. Εκτός των δύο νομοθετημάτων που αναφέραμε, υπάρχουν και άλλα που αφορούσαν τη σύσταση τεχνικού επιτελείου (13560/24.8.1829) ή τη χρηματοδότηση των νέων πόλεων προς ανοικοδόμηση.

Τα μέτρα που θεσπίζονται μέσα από τα νομοθετήματα αυτά αποσκοπούν στο να τεθούν κανόνες (έστω και εμβρυώδεις) στο πλαίσιο της πολεοδομικής πρακτικής της εποχής.

Αυτά αναφέρονται κυρίως:

- στη δωρεάν παραχώρηση γης από την ανέγερση πόλεων υπό όρους όπως π.χ. το να συνταχθεί πρώτα το πολεοδομικό σχέδιο, να προσδιορίζεται το μέγεθος των οικοπέδων, η υποχρεωτικά ταχεία ανέγερσή τους (εντός ενός έτους) και η απαγόρευση της μεταβίβασής τους. Όλα τα παραπάνω ορίζονται δια του Ψηφίσματος 3768/3.6.1831
- σε ρυθμιστικές παρεμβάσεις στην ατομική ιδιοκτησία (Διαταγή 2771/4.12.1830)

- σε κανόνες οικοπέδων προς δόμηση κοινοχρήστων κατασκευών
- σε θέσπιση μέτρων φύλαξης ή διατήρησης αρχιτεκτονικών και ιστορικών στοιχείων

Από την εξέταση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως της εποχής (δέκα συνολικά τον αριθμό) διαπιστώνεται από ερευνητές η ύπαρξη βασικών αρχών και κανόνων που διέπουν την οργάνωση της πόλης (π.χ. εφαρμογής καννάβου στη ρυμοτομία, ορθολογική σχεδίαση οδικού δικτύου, καθορισμός αρχιτεκτονικού τύπου ιδιωτικών κατοικιών κλπ).

Κλείνοντας την ενότητα αυτή σκόπιμο είναι να ειπωθεί ότι η περίοδος διακυβέρνησης έληξε άδοξα για τον Καποδίστρια με το γεγονός της δολοφονίας του στο Ναύπλιο τον Οκτώβριο του 1831 από τους Γεώργιο και Κωνσταντίνο Μαυρομιχάλη, βάζοντας, έτσι, τέλος στην προσπάθειά του να υλοποιήσει το όραμα που είχε για μια Ελλάδα προσαρμοσμένη σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα της εποχής.

2. Η ΒΑΣΙΛΕΙΑ ΤΟΥ ΏΘΩΝΑ, 1833-1862

Προκειμένου η χώρα να μην μείνει ακυβέρνητη αμέσως μετά τη δολοφονία του Καποδίστρια, η Γερουσία αναθέτει τη διακυβέρνηση της χώρας σε μια τριμελή επιτροπή της οποίας πρόεδρος ήταν ο Αυγουστίνος Καποδίστριας⁵ και μέλη της οι Θ. Κολοκοτρώνης και Ι. Κωλέττης.

Η επιτροπή αυτή διοικεί μέχρι τη σύγκληση της Ε' Εθνοσυνέλευσης στο Άργος, όπου και πάλι αναθέτει την εξουσία στον Αυγ. Καποδίστρια ως Πρόεδρο της Κυβέρνησης. Εξαιτίας, όμως, των εντόνων πολιτικών και στρατιωτικών αντιδράσεων θα προκληθεί εμφύλιος, παραίτηση του Προέδρου και φυγή του από τη χώρα. Τότε συγκροτείται κυβέρνηση εθνικής ενότητας, η οποία οδηγεί σε Εθνοσυνέλευση στην Πρόνοια του Ναυπλίου, η οποία επικυρώνει την εκλογή του Όθωνα στη Βασιλεία της Ελλάδας, ως αποτέλεσμα της σύμβασης του Λονδίνου⁶ η οποία προέκυψε έπειτα από διαβουλεύσεις των τριών προστάτιδων δυνάμεων (Αγγλία, Γαλλία, Ρωσία). Η συνθήκη του Λονδίνου, επίσης, ασχολήθηκε και με το θέμα της μορφής του πολιτεύματος και όχι μόνο του προσώπου όπου θα αναλάμβανε την ηγεσία μετά τον Καποδίστρια. Ο Όθωνας⁷, όταν του προσφέρθηκε το στέμμα, ήταν μόλις 17 ετών, το αποδέχεται και έρχεται στην Ελλάδα στις αρχές του 1833 (Ναύπλιο, 25 Ιανουαρίου).

Επειδή ο νέος βασιλιάς ήταν ανήλικος, τα δύο πρώτα χρόνια της βασιλείας του δεν ασκεί αμέσως τα καθήκοντά του, τα οποία ανατίθενται προσωρινά στην Αντιβασιλεία (χωρίς σύνταγμα), δηλ. μια τριμελή επιτροπή από τους Άρ-

5. μικρότερος αδελφός του πρώτου Κυβερνήτη

6. Απρίλιος του 1832

7. δευτερότοκος γιος του βασιλιά της Βαυαρίας Λουδοβίκου του Α'

μανσπεργκ (πρόεδρος), Μάουρερ και Χάιντεκ (μαζί με δύο πάρεδρα μέλη, τους Άμπελ και Γκρένερ). Η Αντιβασιλεία θα ασκήσει διοίκηση έως τις 20 Μαΐου 1835, όπου ο Όθωνας ενηλικιώνεται και αναλαμβάνει επίσημα πλέον τα νέα του καθήκοντα. Ένας από τους σημαντικούς τομείς δραστηριότητας της Αντιβασιλείας ήταν η οργάνωση της δημόσιας διοίκησης και ο εκσυγχρονισμός του κράτους. Από τα πρώτα διατάγματα, αυτό της 25.2.1833 (ΦΕΚ 5/8.3.1833) «Περί διοργανισμού του Στρατιωτικού» αφορά στη σύσταση τεχνικής υπηρεσίας σε στρατιωτική βάση, που όμως δεν πραγματοποιήθηκε εν όψει της προετοιμαζόμενης διοικητικής οργάνωσης. Ακολουθεί το β.δ./3.4.1833 (ΦΕΚ 12/6.4.1833) «Περί διαιρέσεως του Βασιλείου και της διοικήσεώς του», όπου διαιρεί την επικράτεια σε 10 νομούς και 42 επαρχίες. Σε κάθε επαρχία συγκροτούνται Δήμοι με προσδιορισμένη την περιφέρεια κάθε Δήμου. Συνεπώς, πρόκειται για μια αυστηρά διοικητική ιεραρχία, που ισχυροποιεί το κράτος – κέντρο το οποίο παρεμβαίνει οργανωτικά σε όλους τους τομείς της ζωής και στη διαχείριση της πόλης. Την ίδια ακριβώς ημέρα ψηφίζεται και το β.δ./3.4.1833 (ΦΕΚ 13/10.4.1833) «Περί σχηματισμού των Γραμματειών», όπου ορίζονται τα επτά (7) πρώτα υπουργεία (Γραμματείες) της χώρας με τους αντίστοιχους υπουργούς – γραμματείς αυτών. Έπειτα θα ακολουθήσει το β.δ./3.4.1833 «περί σχηματισμού και της αρμοδιότητος της επί των Εσωτερικών Γραμματείας», (δηλ. του αντιστοίχου υπουργείου Εσωτερικών) και η οποία ήταν υπεύθυνη για κάθε αρχιτεκτονικό ή πολεοδομικό έργο. Στις αρμοδιότητές της είναι η κατάσχεση σχεδίων πόλεων, ο έλεγχος διατήρησης και ευρυθμίας των οικοδομών, η συντήρηση των πολιτικών οικοδομών κλπ. όλα υπό το σώμα Μηχανικού του Στρατού.

Έπεται το β.δ./26.4.1833 (ΦΕΚ 17/4.5.1833) «Περί της αρμοδιότητος των Νομαρχιών και της κατά τας νομαρχίας υπηρεσίας», όπου γίνεται αναφορά στα καθήκοντα των Νομαρχών, στον έλεγχο και τις κατεδαφίσεις κτιρίων, την έγκριση και την εφαρμογή σχεδίου στις οικοδομές, καθώς και τη φροντίδα των πολιτικών οικοδομών κλπ. Προς το τέλος της ίδιας χρονιάς θα ψηφιστεί και ο Νόμος «περί συστάσεως των Δήμων» στις 27.12.1833 (ΦΕΚ 3/10.1.1834), ο οποίος ρυθμίζει τη συγκρότηση της τοπικής αυτοδιοίκησης, αποτελείται στο σύνολό του από 8 μέρη και 124 άρθρα συνολικά. Στις διατάξεις του αναφέρεται για πρώτη φορά ότι ο Δήμος είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή του σχεδίου της πόλης αλλά και ο αρμόδιος φορέας – αρχή για την ανέγερση ή επισκευή των οικοδομών. Ειδικότερα δε, συμβουλευτικό ρόλο στη Δημοτική Αρχή έχει το Δημοτικό Συμβούλιο, το οποίο συσκέπτεται, όταν πρόκειται να πάρει αποφάσεις (αρθ. 50, παρ. 7). Σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου χρήζουν της ρητής έγκρισης του αρμοδίου Νομάρχη, όπως για παράδειγμα η σύνταξη των γενικών σχεδίων που αφορούν στις ιδιωτικές οικοδομές αλλά

και τα σχέδια ευθυγραμμίων τους (αρθ. 119, παρ. 1) ή όταν πρόκειται να οικοδομηθούν ή επισκευαστούν δημόσια κτίρια (άρθ. 50, παρ. 1γ'). Στα τελευταία μάλιστα, όταν πρόκειται να ανεγερθούν, απαιτείται τα οικοδομικά σχέδια να συνταχθούν από ειδήμονες, όπως και οι αντίστοιχοι προϋπολογισμοί εξόδων (άρθ. 112, παρ. δ'). Ως απόδειξη της παραπάνω σχετικής αναφοράς ότι ο Δήμος είναι η αρμόδια αρχή που ενέκρινε τις άδειες οικοδομής, αποτελεί το έγγραφο με αρ. 3500/Δ189/19.2.1847 το οποίο αφορά στην άδεια οικοδομής (ανέγερση διωρόφου) του ιδιώτη Μ. Παλλάδιου στην Αθήνα με την έγκριση της από τον Δήμαρχο Αθηναίων, υπογεγραμμένη μάλιστα αντ' αυτού από τον Δημαρχιακό Πάρεδρο Σ. Βενιζέλο (φωτ.1).

Λίγους μήνες αργότερα η διοίκηση συμπληρώνεται με την ίδρυση του Γραφείου Δημοσίου Οικονομίας παρά την επί των Εσωτερικών Γραμματεία (β.δ./29.4.1834), το οποίο έχει διευρυμένες αρμοδιότητες αναπτυξιακού χαρακτήρα. Το ίδιο έτος, υπαγόμενα στο Γραφείο Οικονομίας⁹ συστήνονται δύο τμήματα:

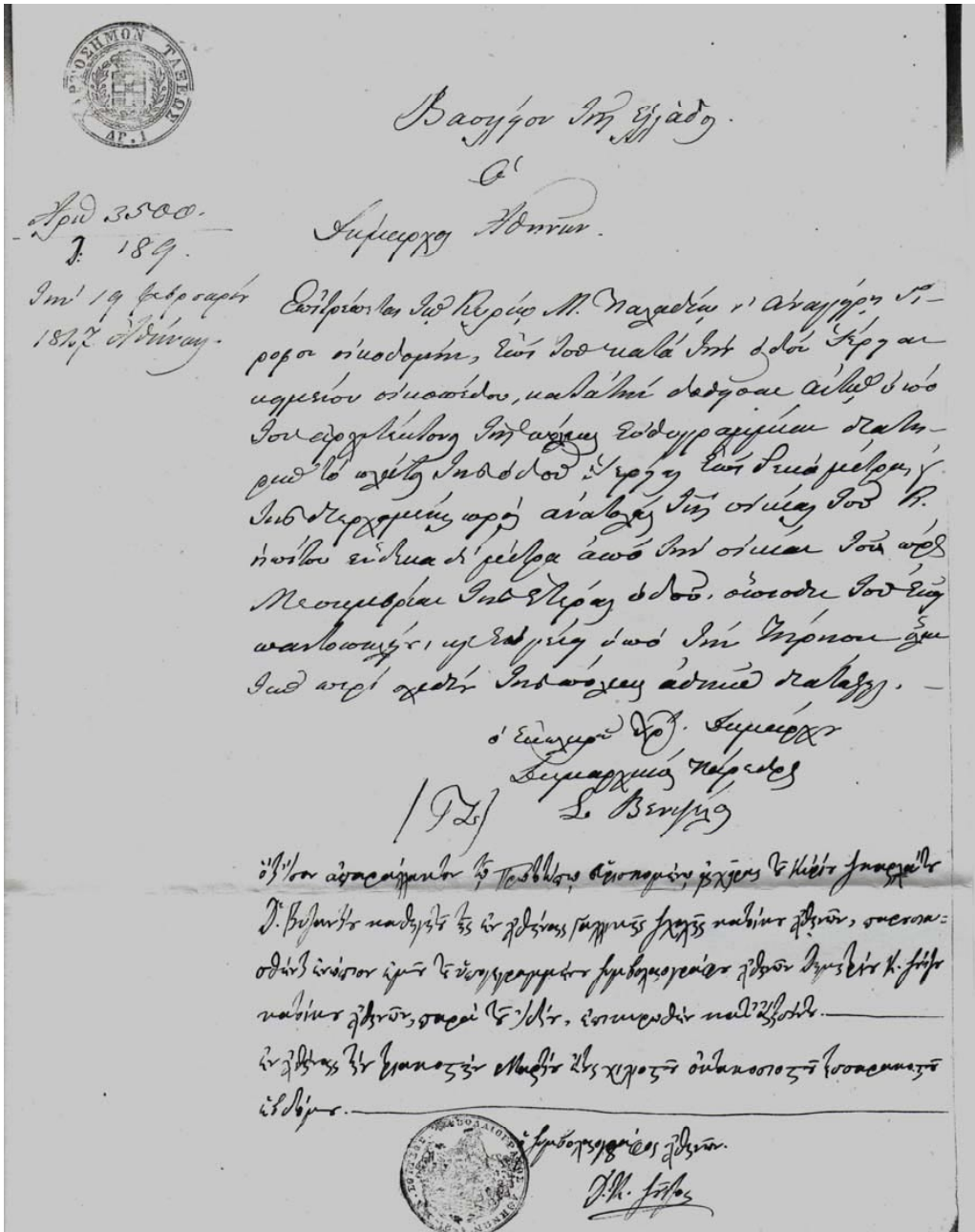
- α) το Τοπογραφικό υπό τη διεύθυνση του Ντ. Γκέμπαντ, όπου ασχολείται με ζητήματα χωρογράφησης, καταμέτρησης γαιών, συγκοινωνιακών μελετών ή και άλλων συναφών θεμάτων, και
- β) το Αρχιτεκτονικό υπό τη διεύθυνση του Εδουάρδου Σάουμπερτ, το οποίο ήταν υπεύθυνο για τις ρυθμίσεις περί οικοδομής και προκάλεσε τα πρώτα διατάγματα της περιόδου του Όθωνα, για τα οποία αμέσως τώρα θα γίνει λόγος. Ήδη από τις αρχές του 1833 τίθενται ορισμένοι κανόνες σχετικά με την υγιεινή των πόλεων, που έχουν την έννοια των υποδείξεων ή και των υποχρεωτικών μέτρων, όπως το β.δ./6.3.1833 (ΦΕΚ 10/26.3.1833) «περί των ποινών των αστυνομικών παραβάσεων ως προς την δημοσία καθαριότητα, ως προς τα τρόφιμα, και τας οικοδομικές επιχειρήσεις». Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι κατοχυρώνεται για πρώτη φορά η ανέγερση και επισκευή οικοδομών βάση εγκεκριμένου σχεδίου από την αρμόδια Αρχή (άρθρο 8). Επίσης, με το θεμελιώδες για την πολεοδομική νομοθεσία β.δ./3.4.1835 (ΦΕΚ 19/15.5.1835) «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κομών» υπάγεται υποχρεωτικά η σύνταξη σχεδίου της οικοδομής από ειδικό τεχνικό (άρθρο 13), καθώς και η έγκριση του από τις αρμόδιες υπηρεσίες (δήμους πρώτης και δεύτερης κλάσης – έως 2000 κατοίκους). Τέλος, ο έλεγχος εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου και η τήρηση των διατάξεων του διατάγματος ανατίθεται στις διάφορες βαθμίδες του κρατικού μηχανισμού δηλ. Νομάρχες, Έπαρχους, Δήμαρχους (άρθρο 27) «...κατά την ιδίαν αυτού έκαστος πολιτικών δυνάμιν». Εδώ αξίζει να ειπωθεί ότι το διάταγμα αυτό έχει ιδιαίτερη ιστορική σημασία από άποψη νομοθετικής πρακτικής όχι μόνον γιατί διείπε για 90 σχεδόν χρόνια τη διευθέτηση και ανάπτυξη

8. βασιλικό διάταγμα

9. υπαγόμενο και αυτό στην Γραμματεία των Εσωτερικών

των πόλεων της χώρας , αλλά διότι τίθενται ορισμένοι στοιχειώδεις οικοδομικοί κανονισμοί , δηλ. ενός πολύ πρώιμου και εμβρυώδους ΓΟΚ Μια ακόμα σημαντική αναφορά στο θέμα της άδειας των οικοδομών βρίσκεται στο β.δ./9.4.1836 (ΦΕΚ 20/15.5.1836), «περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών». Ειδικότερα στο άρθρο 2 αναφέρεται από τον νομοθέτη ο όρος «οικοδομική άδεια» (ή στο άρθρο 8 σαν οικοδομική έγκριση), των

σχεδίων των οικοδομών από τη δημόσια αρχή (ελέγχει τη νομιμότητα των κατασκευών). Ένας ακόμα εντοπισμός του ως άνω όρου, υπάρχει στο β.δ./12.11.1836 (ΦΕΚ 91/31.12.1836) «περί προσθήκης εις το περί σχεδίου της πόλεως Αθηνών διάταγμα» και ειδικότερα στο άρθρο 11 που απαγορεύεται να οικοδομήσει χωρίς άδεια σε οδούς της παλιάς πόλης, όποιος δεν διαθέτει οικόπεδο εμβαδού τουλάχιστον 100 τ.π.¹⁰.



Φωτ.1 Οικοδομική άδεια στην πόλη της Αθήνας το έτος 1842 (πηγή : Γ.Α.Κ. , Οθωνικό Αρχείο)

10. τετραγωνικούς πήχεις

Έπειτα από τα προαναφερόμενα σε θέματα ρυθμίσεις της οικοδόμησης είναι πλέον αναγκαίο να σχολιαστεί και ο τρόπος έκδοσης ή χορήγησης των οικοδομικών αδειών. Υπενθυμίζοντας ότι ο αρμόδιος φορέας είναι ο Δήμος θα πρέπει να τονιστεί ότι μια στοιχειώδης διαδικασία ορίζεται το 1849, η οποία λίγο αργότερα -το 1852- αναθεωρείται και τέλος οριστικοποιείται μια συνθετότερη το 1861. Η σύνταξη των σχεδίων της κάθε νέας οικοδομής γίνεται από αρχιτέκτονα και είναι αναγκαία για την έκδοση της άδειας. Τη μελέτη ελέγχει και επικυρώνει η οικοδομική επιτροπή της πόλης, η οποία συστήνεται το 1838 και αποτελείται από τον Υπαστυνόμο, τον Δημοτικό Μηχανικό και τρεις δημότες. Στοιχείο απόδειξης της διαδικασίας που ορίστηκε το 1849 αποτελεί η εγκύκλιος Ε89.19692/28.9.1849 «περί χορηγήσεως των προς οικοδομών αδειών της Γραμματείας των Εσωτερικών προς τους Νομάρχες (πηγή: ΑΔΠ¹¹, Φάκελος 1849). Σύμφωνα με την εγκύκλιο, ο ιδιοκτήτης καταθέτει την αίτηση του στον Δήμο, ο οποίος τη διαβιβάζει στον δημοτικό Μηχανικό σε διάστημα 5 ημερών. Ο δημοτικός Μηχανικός αφού κάνει την αυτοψία εκδίδει την άδεια το αργότερο σε έξι ημέρες. Επάνω στην άδεια σημειώνονται οι ευθυγραμμίες, οι οικοδομικές γραμμές και το ύψος της θύρας εισόδου με τις αποστάσεις από σταθερά γειτονικά σημεία. Μετά ο δημοτικός Μηχανικός ενημερώνει τις διοικητικές υπηρεσίες προκειμένου να εισπραχθεί το τέλος της άδειας οικοδόμησης. Η παραπάνω διαδικασία αναθεωρήθηκε το 1852 σύμφωνα με το β.δ./19.9.1852 «περί κανονισμού της Διοικητικής Αστυνομίας». Η Διοικητική Αστυνομία Αθηνών-Πειραιώς κρίνει ως παράνομη την έκδοση της άδειας από τον δημοτικό Μηχανικό και σύμφωνα με το διάταγμα δίνονται εκτελεστικές οδηγίες που ορίζουν τα βήματα της διαδικασίας:

- 1) Υποβολή της αίτησης και του σχεδίου στον Υπαστυνόμο ο οποίος διαβιβάζει τον φάκελο στον Δημοτικό Μηχανικό
- 2) Ακολουθεί γνωμοδότηση του Δημοτικού Μηχανικού για τις οικοδομικές γραμμές
- 3) Υποβολή του συνόλου των εγγράφων και του τέλους χαρτοσήμου (1 δραχμής) στην Αστυνομική Διεύθυνση Αθηνών-Πειραιώς, και ακολουθεί
- 4) Χορήγηση της άδειας στον ιδιοκτήτη εφόσον παρουσιάσει το αποδεικτικό καταβολής τέλους των 5 δραχμών.

Τα παραπάνω βήματα που αφορούν στην αναθεώρηση του 1852, τεκμαίρονται με την επιστολή της Αστυνομικής Διεύθυνσης Αθηνών-Πειραιώς στον Υπαστυνόμο Πειραιώς στο έγγραφο με αρ. 8485/30.8.1857 που βρίσκεται στο ΑΔΠ, στον φάκελο 1856. Τέλος, ο τρόπος έκδοσης αδειών θα οριστικοποιηθεί και γίνεται πιο σύνθετος το έτος 1861, γεγονός που παρατηρείται από την καταγραφή επιστολής του Δημοτικού Μηχανικού στην Αστυνομική Διεύθυνση Αθηνών-Πειραιώς στο έγγραφο με αριθμ. 90/13.3.1861 (ΑΔΠ, Φάκελος 1861). Σταδιακά εισάγεται ένας πολύ πιο αυστηρός τρόπος ελέγχου αδειών, ακόμα δε και σε υφιστά-

μενα ακίνητα. Επομένως:

- ο ιδιοκτήτης πρέπει να καταθέσει την αίτηση του τουλάχιστον 15 ημέρες πριν την έναρξη των εργασιών, και «μη προφασισζόμενος ότι συμφώνησεν ήδη με τεχνίτας».
- τα οικοδομικά σχέδια και οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι απαραίτητως συνημμένα στην Αίτηση.
- στις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη ανήκουν η προμήθεια πασσάλων για τη χάραξη ευθυγραμμιών, καθώς και η παρουσία του στην πρώτη αυτοψία.
- η δεύτερη αυτοψία λαμβάνει χώρα μετά την αποπεράτωση των θεμελίων.

Με βάση λοιπόν τις προηγούμενες αναφορές σχετικά με τη διαδικασία μπορεί να διαπιστωθεί ότι υπήρχε ιδιαίτερη αταξία μεταξύ των δημοσίων υπηρεσιών, απειρία φορέων (έλλειψη προγραμματισμού) και τυπικού ελέγχου να οδηγεί σε ασάφειες και καθυστερήσεις. Μια ακόμη απόδειξη της παραπάνω διαπίστωσης αποτελεί το έγγραφο με αριθμ. 21973/1842 (ΓΑΚ¹², φάκελος Γραμματείας Εσωτερικών). Το έγγραφο αυτό είναι αχρονολόγητο και γραμμένο στη γαλλική γλώσσα, όπου μεταφραζόμενο φέρει τον τίτλο: «Σχέδιο Κανονισμού Οικοδομημάτων». Αφορά σαφώς στον τρόπο έκδοσης αδειών στο νομό Αττικής και επίσης δεν φέρει καμιά υπογραφή από κάποιον φορέα ή επιτροπή που να το πρότεινε ενδεχομένως. Συνεπώς πρόκειται για ένα αδημοσίευτο σχέδιο νόμου γεγονός που αποδεικνύεται και από την ανυπαρξία του στα αντίστοιχα Φ.Ε.Κ. Ακολουθεί αμέσως μετά η παρουσίαση του εγγράφου αυτού, στην πρωτότυπη του μορφή στη γαλλική γλώσσα (φωτ.2).

Το εν λόγω σχέδιο νόμου αποτελείται συνολικά από οκτώ (8) άρθρα. Στο πρώτο άρθρο τονίζεται μάλιστα ότι η δόμηση χωρίς άδεια αποτελεί παράνομη πράξη, η οποία στο μέλλον θα τιμωρείται με χρηματικό πρόστιμο. Επίσης γίνεται αναφορά στην αίτηση του ιδιώτη που ενδιαφέρεται να οικοδομήσει και η οποία πρέπει να είναι έγγραφη και να έχει υποβληθεί στη Γενική Διεύθυνση¹³ του Νομού Αττικής. Στην αίτηση θα πρέπει να φαίνεται η θέση του οικοπέδου και το είδος της οικοδομής που θα κτιστεί με έμφαση το ύψος (ένας ή δύο όροφοι). Αν δεν υπάρχει κάποιο πρόβλημα, η Γενική Διεύθυνση στέλνει την αίτηση στην Οικοδομική Επιτροπή της πόλης. Τότε, ο Δημοτικός Μηχανικός, αφού κάνει αυτοψία στις χαράξεις και ευθυγραμμίες κατά μήκος της πρόσοψης, εγκρίνει την αίτηση και μαζί με ένα μέλος της Οικοδομικής Επιτροπής τη στέλνει στη διεύθυνση της Επαρχίας, η οποία τελικά χορηγεί εγγράφως πλέον την άδεια στον αιτούντα.

Μετά ο νομοθέτης αναφέρει ότι κάθε ιδιοκτήτης οφείλει να χαράξει με δικά του έξοδα τις ευθυγραμμίες του δρόμου κατά μήκος της πρόσοψης της οικίας του και σύμφωνα πάντα με το εκπονηθέν σχέδιο του υπολοχαγού Weiler (άρθ.6). Τέλος, στο επόμενο άρθρο 7 τονίζεται ότι η σύνταξη του

11. Αρχείο Δήμου Πειραιά

12. Γενικά Αρχεία του Κράτους

13. Αστυνομική προφανώς

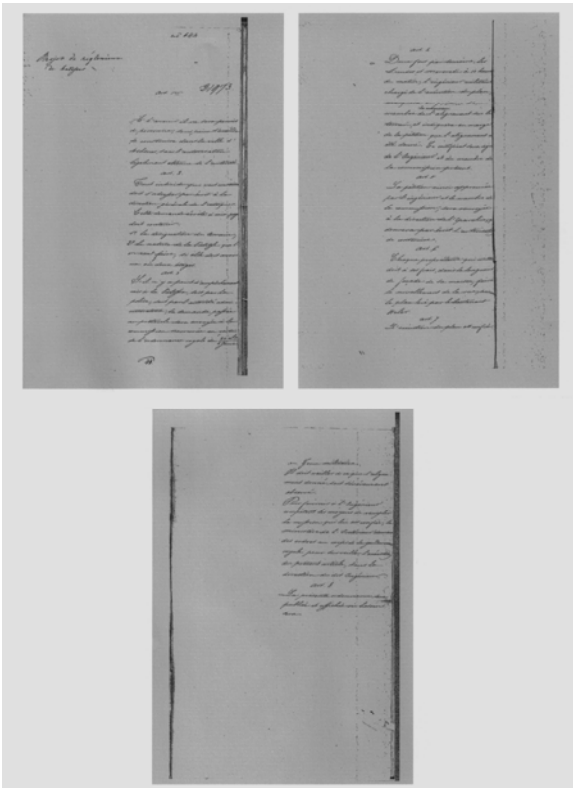
σχεδίου ανατίθεται στο σώμα του Μηχανικού, το οποίο φέρει και μέρος της ευθύνης για την επίβλεψη και καθοδήγηση των οικοδομικών εργασιών. Η συγκεκριμένη αυτή αναφορά οδηγεί στη διαπίστωση ότι η οργάνωση των τεχνικών υπηρεσιών είχε διπλή υπόσταση. Αυτό σημαίνει ότι ανάλογες αρμοδιότητες με τη Γραμματεία Εσωτερικών είχε και η Γραμματεία των Στρατιωτικών (υπουργείο άμυνας). Σύμφωνα με το β.δ./1.8.1833 (ΦΕΚ 31/4.10.1833) «περί συστάσεως του Σώματος του Μηχανικού» οργανώθηκε υπηρεσία δημοσίων έργων με καθαρά στρατιωτική μορφή. Το Σώμα ήταν υπεύθυνο για όλα τα δημόσια έργα, πολιτικά, στρατιωτικά κ.ά., τη σχεδίαση και διεύθυνση όλων των οικοδομών εκτός από αυτές της Αυλής (άρθ.12). Ο διοικητής του σώματος εδρεύει στην πρωτεύουσα, ενώ αξιωματικοί ορίζονται σε πρωτεύουσες νομών σε θέσεις Νομομηχανικών. Η παραπάνω σύνθεση πραγματοποιήθηκε, κυρίως, με Βαναρούς αξιωματικούς. Η δημιουργία της συγκεκριμένης Υπηρεσίας εκείνη τη χρονική περίοδο είχε σαφέστατο λόγο ύπαρξης, εξαιτίας της απουσίας στο νέο κράτος των ειδικών τεχνικών επιστημόνων ή μηχανικών όπου θα είχαν τον ρόλο των συντακτών αρχιτεκτονικών, τοπογραφικών ή άλλων πιο ειδικών πολεοδομικών σχεδίων. Βέβαια στο ως άνω γεγονός συντέινε και το ότι δεν υπήρχαν ακόμη οργανωμένες τεχνικές σπουδές στη χώρα, με αποτέλεσμα οι θέσεις στο

Σώμα του Μηχανικού να είναι επανδρωμένες κυρίως από ξένους αξιωματικούς.

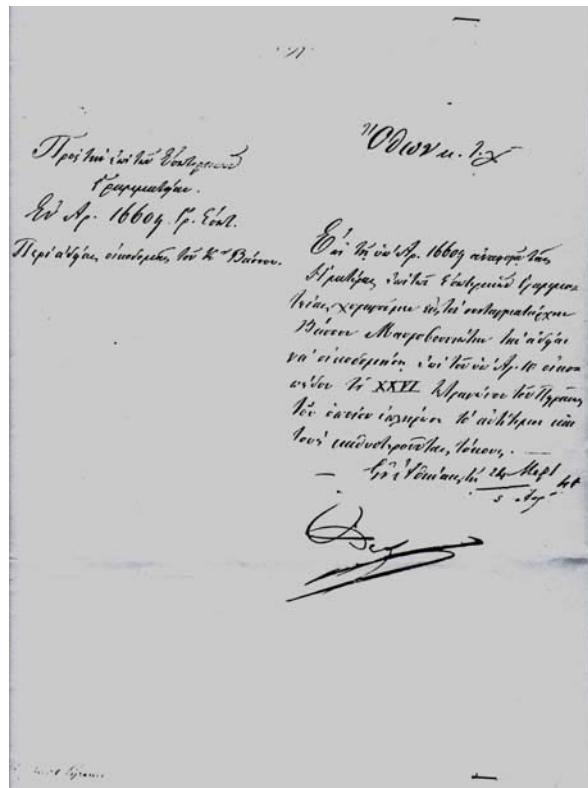
Έπειτα, λοιπόν, από αυτή τη μικρή παρένθεση, που έγινε για το Σώμα του Μηχανικού, θα ολοκληρωθεί η περιγραφή που ξεκίνησε για το αδημοσίευτο αυτό σχέδιο νόμου με το τελευταίο του άρθρο (8^ο), στο οποίο λέγεται ότι το διάταγμα θα δημοσιεύεται και θα τοιχοκολλείται, όπου είναι αυτό αναγκαίο. Τέλος, θα πρέπει να ειπωθεί ότι το νομοσχέδιο αυτό είναι μεν αχρονολόγητο όπως φαίνεται στο άρθ.3, αλλά είναι πολύ πιθανό να έχει γραφτεί το έτος 1841 ή και λίγο αργότερα εφόσον γίνεται λόγος για την

Οικοδομική Επιτροπή της Πόλης που έχει καθοριστεί σύμφωνα με β.δ./2.12.1834 (ΦΕΚ 1/11.1.1835) «περί των κατά τον Πειραιά ιδιωτικών οικοδομών» (άρθ.8, παρ.α').

Συγκρίνοντας, λοιπόν, τον τρόπο έκδοσης στο αδημοσίευτο σχέδιο νόμου με τις αντίστοιχες των εγγράφων του ΑΔΠ (των ετών 1849, 1852 και 1861) μπορεί να παρατηρηθεί ότι δεν υπήρχε μια συγκεκριμένη διαδικασία, εφ' όσον επικρατούσε σύγχυση στους αρμόδιους φορείς και έλλειψη προγραμματισμού. Προκειμένου να καταδειχτεί η κρατούσα κατάσταση μεταξύ των αρμοδίων φορέων θα παρουσιαστεί έγγραφο προς τη Γραμματεία Εσωτερικών με αριθμ. 16604/24.3.1841, που αφορά σε οικοδομική άδεια (ΓΑΚ, Οθωνικό Αρχείο). Στο έγγραφο αυτό ο ίδιος ο Οθωνας δίνει



Φωτ.2 Αδημοσίευτο σε Φ.Ε.Κ. «σχέδιο κανονισμού οικοδομημάτων» σε πρωτότυπη μορφή στη γαλλική γλώσσα (πηγή: ΓΑΚ, Οθωνικό Αρχείο)



Φωτ.3 Οικοδομική άδεια στον Πειραιά το 1842 με την την έγκριση Οθωνα (πηγή: ΓΑΚ, Οθωνικό Αρχείο)

την άδεια στο συνταγματάρχη Βάσσο Μαυροβουνιώτη να οικοδομήσει την οικία του στο οικοπέδο με αρ. 10 του Ο.Τ. XXVI στην πόλη του Πειραιά , εφόσον πρώτα εξοφλήσει κάποιο οφειλόμενο χρηματικό ποσό από καθυστερούμενα τέλη. Το συγκεκριμένο επίσημο κείμενο φέρει τον τίτλο « Περί αδείας οικοδομής του Κ^ο Βάσσου » και υπογράφεται από τον βασιλιά Όθωνα στις 24.3.1841 (φωτ.3).

Μέχρι στιγμής οι σχολιασμοί που έγιναν αφορούσαν κατά κύριο λόγο μέτρα που σχετίζονταν αποκλειστικά με την ιδιωτική δόμηση, η οποία και αποτέλεσε το μείζον τμήμα της πολεοδομικής πρακτικής μιας πόλης . Αναφορικά τώρα στον τομέα της δημόσιας οικοδομικής δραστηριότητας, έχει εντοπιστεί ένα μόνον διάταγμα που ρυθμίζει τους κανόνες δόμησης των δημοσίων κτιρίων. Πρόκειται για το β.δ./26.12.1836¹⁴ (ΓΑΚ , Οθωνικό Αρχείο) «περί της διευθύνσεως των πολιτικών δημοσίων οικοδομών», το οποίο είναι ιδιαίτερα εκτενές αφού αποτελείται στο σύνολό του από 54 άρθρα . Σε αυτά αναλύονται με λεπτομέρεια όλα τα σχετικά θέματα με τα δημόσια κτίρια, τον προϋπολογισμό, τον σχεδιασμό, την κατασκευή , τα υλικά , την επίβλεψη , τη συντήρηση κ.ά.

Ιδιαίτερη μνεία γίνεται στα δικαιολογητικά της μελέτης αλλά και στο τρόπο σύνταξης της , όπου η σειρά των οικοδομικών σχεδίων πρέπει να περιλαμβάνει οπωσδήποτε τοπογραφικό σχέδιο « και όταν το έδαφος δεν περιέχει οριζόντιες επιφάνειες, ανά δυο τομές κάτοψη, διατομή και προσόψεις, συντεταγμένες κατά τα παραδειγμαμένα μέτρα, δηλ. τα μετρικά ».

Έτσι , μπορεί να εξαχθεί η τελική διαπίστωση ότι το προαναφερόμενο β.δ. μαζί με τα άλλα δύο βασικά διατάγματα της Οθωνικής περιόδου δηλ. το περί υγιεινής πόλεων και οικοδομών και το περί εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών καθόρισαν με πληρότητα το νομοθετικό πλαίσιο της οικοδόμησης (αλλά και ανοικοδόμησης) των Ελληνικών πόλεων.

3. ΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ ΣΤΑ ΕΠΤΑΝΗΣΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΟΘΩΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

Στη διάρκεια της βασιλείας του Όθωνα (1833-1862) τα νησιά του Ιονίου δεν είχαν περιέλθει στην Ελληνική Επικράτεια , οπότε τελούσαν υπό Αγγλική κατοχή και άρα εδιέπονταν από άλλη μορφή προς την εγχώρια πολεοδομική νομοθεσία . Οι Βρετανοί τότε ασκούν εποπτεία στη γενική διοίκηση και τη νομοθεσία μέσω του εκπροσώπου τους , τον Μεγάλο Αρμοστή. Ανάμεσα στους νόμους που θεσπίζει η διοίκηση υπάρχουν και ειδικές διατάξεις σχετικές με την οικοδομική δραστηριότητα των Νήσων. Εκείνη την περίοδο οι οικοδομικές άδειες εκδίδονταν βάση διατάγματος

του έτους 1819, το οποίο αποτελούνταν από δώδεκα (12) συνολικά άρθρα και είχε δημοσιευθεί στη Gazette¹⁵ με αρ. 86/1819. Σύμφωνα με το διάταγμα απαιτείται η ειδική άδεια της κυβέρνησης για την ανέγερση ή την προσθήκη σε υπάρχον κτίριο ή άλλης διασκευής . Η άδεια δίνεται μετά την υποβολή από τον ενδιαφερόμενο σε τρία αντίγραφα των σχεδίων της κάτοψης , αλλά και της κύριας όψης επάνω στα οποία αναφέρονται : 1) το όνομα του ιδιοκτήτη , 2) το είδος του κτιρίου , 3) οι διαστάσεις του οικοπέδου , 4) η κλίμακα του σχεδίου , 5) το σημείο του Βορρά και ο προσδιορισμός των οδών, 6) το καθεστώς των ομόρων γηπέδων , 7) η συνοικία / οδός / αριθμός όπου βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή , 8) η Ο.Γ. σε σχέση με τα διπλανά κτίρια , 9) τα υλικά κατασκευής και το ύψος του κτιρίου, 10) τα κουφώματα και τα μπαλκόνια , 11) η ύπαρξη σοφίτας ή πότζου , 12) ο αριθμός των ορόφων, 13) οι σταλαγμοί (ρονιές) , 14) ο μελετητής (όχι απαραίτητα) και 15) λοιπά ανά περίπτωση στοιχεία . Η γλώσσα των σχεδίων είναι η ιταλική και από το 1848 και η ελληνική. Τα σχέδια υποβάλλονται στον Έπαρχο (ή Ύπαρχο), ο οποίος, αφού τα ελέγξει ως προς τη νομιμότητα τους , τα διαβιβάζει στο Αστοδικείο. Ο Αστοδικός καλεί εγγράφως τους γείτονες της μέλλουσας οικοδομής να εκφράσουν (αν έχουν) την εναντίωσή τους, μέσα σε καθορισμένη από τον νόμο προθεσμία . Ένα αντίγραφο του σχεδίου παραλαμβάνεται από τα ιερά της ενορίας που θα χτιστεί η οικοδομή για να αναρτηθεί στην είσοδο της εκκλησίας . Ο ιερέας υπογράφει βεβαίωση ότι παρέλαβε το σχέδιο και το ανάρτησε . Αν δεν εκφραστεί εναντίωση , η άδεια δίνεται , αλλιώς επανακρίνεται έπειτα από τροποποίησή της . Στα σχέδια υπάρχει η υπογραφή του Έπαρχου (Reggente), του Τοποτηρητή (Residente) και σε κάποια του Γραμματέα (Secretario), καθώς και ημερομηνία έγκρισης τους. Σε κάποια σχέδια υπάρχουν δύο ημερομηνίες , προφανώς λόγω επανάκρισης της άδειας . Τα πιο πάνω στοιχεία έχουν γνωστοποιηθεί και καταγραφεί έπειτα από συστηματική ταξινόμηση και αρχειοθέτηση αδειών στα Ιστορικά Αρχεία των Ιονίων Νήσων (κυρίως όμως στην Κέρκυρα , τη Λευκάδα , την Κεφαλονιά και την Ιθάκη) παρά τις δυσκολίες και τους περιορισμούς στη συλλογή τεκμηρίων που προέκυψαν εξαιτίας των φυσικών καταστροφών σε αρκετά από αυτά .

4 Η ΒΑΣΙΛΕΙΑ ΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΤΟΥ Α΄ ΚΑΙ Η ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΩΣ ΤΟ 1923 .

Τον Οκτώβριο του 1862 ο Όθωνας εγκαταλείπει την χώρα, αποδεχόμενος την έξωση από τον θρόνο που επέφερε η λαϊκή εξέγερση. Αμέσως μετά ορίζεται τριμελής «Προσωρινή Κυβέρνηση» από τους Δ. Βούλγαρη – Κ. Κανάρη – Μπ.

14. Το διάταγμα είναι αδημοσίευτο σε ΦΕΚ , αλλά πιθανότατα σε ισχύ

15. η αντίστοιχη ΦΕΚ για τα Επτάνησα

Ρούφο προκειμένου να οδηγηθεί η χώρα σε ανεύρεση καινούργιου βασιλιά. Το μεσοδιάστημα αυτό - δεν ήταν ήσυχο - προέκυψαν και αρκετές πολιτικές αναταραχές, ώσπου τελικά στις 30 Μαρτίου 1863 η Εθνοσυνέλευση εκλέγει τον δευτερότοκο γιο του μονάρχη της Δανίας Χριστιανού Θ', Βασιλέα των Ελλήνων με το όνομα Γεώργιος ο Α'. Τον Ιούνιο 1863 τριμελής επιτροπή του προσφέρει το στέμμα, εκείνος το αποδέχεται και φτάνει στην Ελλάδα (Πειραιά) στις 30 Οκτωβρίου για να αναλάβει τα νέα του καθήκοντα. Έτσι ξεκινάει η περίοδος που αφορά στη δεύτερη βασιλεία για τη χώρα.

Το βασικό μέλημα της δεύτερης βασιλείας από τα πρώτα κιόλας νομοθετήματα της είναι ο έλεγχος της εξέλιξης των πόλεων και η έντονη ανάγκη για αστικοποίηση. Αυτό σημαίνει ότι το παραπάνω διάστημα η εκπόνηση των σχεδίων πόλης βρίσκει μια κανονικότητα στον ρυθμό της, σε αντίθεση με την Οθωμική περίοδο, οπότε και αποτελεί μια σταθερή δραστηριότητα του Δημόσιου μηχανισμού. Σχετικά με τις ρυθμίσεις που αφορούσαν στα θέματα της ιδιωτικής οικοδόμησης την περίοδο αυτή (1863-1913), δεν προστίθεται κάτι καινούργιο, ούτε στο νομοθετικό πλαίσιο που αφορά στον τρόπο έκδοσης των αδειών οικοδομής αλλά και τον αρμόδιο φορέα που τις εγκρίνει. Το διάστημα που θα ακολουθήσει μετά την περίοδο του Γεωργίου Α' (ο οποίος δολοφονείται στη Θεσσαλονίκη το 1913) είναι εξαιρετικά κρίσιμο εξαιτίας μεγάλων αναταραχών στην πολιτική και κοινωνική ζωή του τόπου. Οι βασιλείς διαδέχονται ο ένας τον άλλο και οι κυβερνήσεις το ίδιο.

Το μόνο σημαντικό γεγονός - από άποψη νομοθετικού πλαισίου - ήταν η δημοσίευση του νόμου ν.ΔΝΤ'/10.2.1912 «περί συστάσεως των Δήμων και Κοινοτήτων» (ΦΕΚ 58 Α/14.2.1912) όπου μέσω του άρθρου 208 καταργεί τον μέχρι τότε ν./27.12.1833 «περί συστάσεως των Δήμων», όπου προσδιόριζε τον αρμόδιο φορέα έγκρισης των αδειών. Από τότε και έπειτα λοιπόν ο φορέας θα αλλάξει και η αρμοδιότητα θα περάσει από τους Δήμους στα Γραφεία Σχεδίου Πόλεως του κάθε νομού, τα οποία θα υπαχθούν αργότερα στο νεοσύστατο υπουργείο Συγκοινωνιών (ίδρυση με το ν.276/1914).

Τέλος θα αναφερθεί ότι λίγο αργότερα τίθεται για πρώτη φορά η έννοια του όρου της άδειας εγκατάστασης κριωμάτων σε εργασίες δόμησης μέσω του β.δ./10.10.1919 (ΦΕΚ 228 Α/16.10.1919) «περί υγιεινής και ασφάλειας των εργατών σε οικοδομές και παρόμοιες εργασίες».

Στο διάταγμα αναφέρονται οι κανόνες εγκατάστασης κριωμάτων στις δομικές εργασίες, αλλά και η δυνατότητα του αρμόδιου γραφείου που εκδίδει τις άδειες να απαιτήσει την υποβολή μελέτης και σχεδίων στα οποία θα φαίνονται οι διατάξεις, οι διαστάσεις και οι υπολογισμοί των αναγκαίων κριωμάτων που θα χρησιμοποιηθούν στο προς εκτέλεση έργο.

4.1 Η έκδοση αδειών στην Κρητική Πολιτεία, 1898-1912.

Στο σημείο αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο να γίνει μια μικρή αλλά σημαντική αναφορά στον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών στην ανεξάρτητη¹⁶, μέχρι την Ένωση με την υπόλοιπη χώρα (Νοέμβριος 1913), «Κρητική Πολιτεία», ώστε να διαφανούν σαφέστερα οι όποιες ομοιότητες ή διαφορές υπήρχαν με την κρατούσα διαδικασία στην ελληνική επικράτεια. Από τα μέσα του 17^{ου} αιώνα μέχρι τον Οκτώβριο του 1898, όπου οι τουρκικές δυνάμεις αποχώρησαν οριστικά από το νησί, η Κρήτη τελούσε υπό Οθωμανική κατοχή. Τον Νοέμβριο του ίδιου έτους το Κρητικό ζήτημα λύνεται προσωρινά με τον διορισμό του πρίγκιπα Γεωργίου στην θέση του Ύπατου Αρμοστή της Κρητικής Πολιτείας αλλά με την επικυριαρχία των μεγάλων δυνάμεων της Ευρώπης. Ο πρίγκιπας Γεώργιος φτάνει στην Κρήτη τον Δεκέμβριο του 1898 και λίγους μήνες μετά τον Απρίλιο του 1899 ψηφίζεται το Σύνταγμα από την Εθνοσυνέλευση, αφού πρώτα το είχαν εγκρίνει οι προστάτιδες δυνάμεις. Μετά την ψήφιση του, ο Ύπατος Αρμόστης μαζί με τη βοήθεια τεσσάρων συμβούλων του, του Κ. Φούμη επί των Οικονομικών, του Ελ. Βενιζέλου επί της Δικαιοσύνης, του Μ. Κούνδουρου επί των Εσωτερικών και του Χ. Γενιτσαράκη επί της Συγκοινωνίας, αρχίζουν το διοικητικό έργο για την οργάνωση του κράτους.

Στην Επίσημη Εφημερίδα της Κρητικής Πολιτείας (ΕΕΚΠ) άρχισαν να δημοσιεύονται οι πρώτοι νόμοι, διατάγματα και άλλες διοικητικές πράξεις. Όλες οι νομοθετικές ρυθμίσεις των δυο πρώτων ετών οργανώθηκαν κάτω από ένα ενιαίο νομοθετικό πλαίσιο, που επεξεργάστηκαν κυρίως ο Ελ. Βενιζέλος και ο Μ. Κούνδουρος δημιουργώντας έτσι τέσσερις (4) βασικούς νόμους που αφορούσαν στην πολεοδομική νομοθεσία. Ένας από αυτούς υπήρξε και ο ν.332/25.3.1901 (ΕΕΚΠ 23 Α/5.4.1901) «περί σχεδίου των πόλεων, κωμοπόλεων και χωρίων», όπου αποτελείται συνολικά από 14 κεφάλαια. Ειδικότερα στο ΣΤ' κεφάλαιο, που φέρει τον τίτλο «περί αδειών οικοδομής», καθορίζεται αναλυτικά ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών. Αρχικά σε αυτό τονίζεται ότι ο αρμόδιος φορέας που δίνει την έγκριση της άδειας είναι ο Δήμος (αρθ. 81) και πιο συγκεκριμένα ο μηχανικός εφαρμογής του Σχεδίου Πόλης του Δήμου. Ξεκαθαρίζεται επίσης ότι η άδεια αφορά στις εργασίες σε προσόψεις οικοδομών που «βλέπουν» σε δημόσιες ή δημοτικές οδούς, ενώ δεν απαιτείται άδεια για υδροχρωματισμούς ή απλούς χρωματισμούς. Επίσης η εκδούσα αρχή δεν εξετάζει το ιδιοκτησιακό μέρος των οικοπέδων που θα δομηθούν, παρά μόνον εάν στο εν λόγω ακίνητο υπάρχει διεκδίκηση από το Δημόσιο ή τον Δήμο (αρθ. 87). Γενικά όλες οι άδειες έχουν ισχύ έξι (6) μηνών, πλην των αδειών επισκευών που είναι δύο (2) μηνών αντίστοιχα (αρθ. 88). Σύμφωνα με το διάταγμα ο ενδιαφερόμενος να οικοδομήσει, αφού υποβάλλει σχετική αίτηση στον Δήμο, πρέπει να

16. Ο Έλληνας διεθνολόγος Γ. Στρέιτ είχε αποδώσει στο καθεστώς τον όρο «ΗΜΙΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ» κράτος

προσκομίζει και τα σχέδια του έργου σε δύο μάλιστα σειρές. Μια σειρά σχεδίων θα έχει συνταχτεί σε διαφανές χαρτί και, αφού εγκριθεί, παραμένει στο αρχείο του Δήμου (αρθ. 93), ενώ η άλλη δίνεται θεωρημένη στον ενδιαφερόμενο – αιτούντα. Τα υποβληθέντα σχέδια είναι υποχρεωτικά να έχουν εκπονηθεί από πτυχιούχους πολιτικούς μηχανικούς ή αρχιτέκτονες, διαφορετικά δεν μπορούν να εγκριθούν και να εφαρμοστούν (αρθ. 83). Έπειτα, ο νομοθέτης επισημαίνει ότι στις νέες οικοδομές δεν επιτρέπεται η κατοίκησή τους πριν την πλήρη ξήρανση τους (άρθρο 92) και γι' αυτό μετά την περάτωσή της ο αρμόδιος μηχανικός του Δήμου εξετάζει την οικοδομή, ελέγχει την ακριβή τήρηση των σχεδίων και εκδίδει εγγράφως για τη δυνατότητα ή μη της κατοίκησης του ακινήτου (αρθ. 92). Ακόμη, επισημαίνεται ότι όποιος οικοδομεί χωρίς άδεια δώκεται ποινικά και διοικητικά (αρθ. 86), ενώ μη τήρηση των υποδεδειγμένων όρων της άδειας θα οδηγεί σε ειδικές διατάξεις σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση (άρθ. 89). Ολοκληρώνοντας εδώ θα τονιστεί ότι με τον νόμο αυτό, που σχολιάστηκε προηγούμενα ο Βενιζέλος, έβαλε τις βάσεις της νομοθεσίας για τον σχεδιασμό των πόλεων της Κρήτης, ενώ επέβαλε ρυθμίσεις ουσιαστικές, που αφορούσαν στις σχέσεις των πολιτών με το κράτος.

5.ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Όπως είχε προαναφερθεί στο εισαγωγικό μέρος αυτής της μελέτης βασικό μέλημα ήταν να καταγραφεί ο τρόπος έκδοσης των αδειών οικοδομής σε μια εξαιρετικά δύσκολη περίοδο για το ελληνικό κράτος (1828-1923). Η μέχρι τώρα έρευνα στον τομέα αυτό ήταν ιδιαίτερα δυσχερής εξαιτίας της μεγάλης έλλειψης πρωτογενούς αρχαικού υλικού τόσο από άποψη νομοθετικού περιεχόμενου πλαισίου όσο και από άποψη αρχιτεκτονικών τεκμηρίων. Παραταύτα εξακριβώθηκε και εντοπίστηκε στο εξεταζόμενο διάστημα ότι υπήρχε σχετική νομοθεσία για τη δόμηση χωρίς, όμως, να έχει ολοκληρωμένη μορφή και ήταν εξαιρετικά πρώιμη και ασαφής λόγω ελλειπών διοικητικής υποστήριξης από τους αρμόδιους φορείς. Οι κρατικές υπηρεσίες χαρακτηρίζονται από αταξία, απειρία και αναποτελεσματικότητα. Η συγκεκριμένη διαπίστωση γίνεται αντιληπτή μέσω της συγκριτικής μελέτης στον χώρο των Ιονίων Νήσων την Οθωνική περίοδο, όπου τα Επτάνησα υπερτερούν τόσο σε οικιστική οργάνωση, όσο και σε αστική κουλτούρα. Ακριβώς το ίδιο μπορεί να ειπωθεί και για την ανεξάρτητη Κρητική Πολιτεία την εποχή της βασιλείας του Γεωργίου του Α', όπου υπάρχει συγκεκριμένο πλαίσιο ως προς τη διεξαγωγή της διαδικασίας και το οποίο αποτελεί μια πιο εξελιγμένη μορφή του ήδη υπάρχοντος στην ελληνική επικράτεια. Έπειτα ακολουθεί ένα διάστημα μέχρι τη δημοσίευση του θεμελιώδους για την πολεοδομική νομοθεσία ν.δ./17.7.1923 στο οποίο δεν υπάρχουν κάποιες προσθήκες ή αλ-

λαγές επάνω σε νομοθετικές ρυθμίσεις που να αφορούν τους οικοδομικούς κανονισμούς και τις άδειες. Τέλος, κλείνοντας την παρουσίαση αυτής της μελέτης θα πρέπει να τονιστεί ότι η έρευνα στο θέμα δεν έχει ολοκληρωθεί, εφόσον υπάρχει ακόμα ένα πολύ σημαντικό τμήμα όγκου σε αρχαιακές ή άλλες πηγές προς εξερεύνηση, καθώς και ανεντόπιστο έως τώρα νομοθετικό υλικό (το β.δ./1836 «περί αδειών οικοδομής» σύμφωνα με τον πολεοδόμο Κ.Η.Μπίρη), ελπίζοντας, όμως, ότι η μέχρι τώρα προσπάθεια συνέβαλλε έστω και ελάχιστα στην εξέλιξη του γνωστικού αντικειμένου και ότι ίσως θα έχει στο μέλλον ακόμη μεγαλύτερη ανάπτυξη.

6.ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγοροπούλου - Μπιρμπίλη Αφροδίτη : Κέρκυρα , αστική αρχιτεκτονική περιόδου Αγγλοκρατίας , Αθήνα 2002 .
2. Καρδαμίτση - Αδάμη Μάρω : Ημερίδα ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ “πολιτικές για την αρχιτεκτονική και το αστικό περιβάλλον στην Ελλάδα” , διάλεξη : « η συμβολή των αρχιτεκτονικών αρχείων στη διαμόρφωση του αρχιτεκτονικού γίνεσθαι » (Αθήνα 24.02.2007, αμφιθέατρο ΥΠΠΟ).
3. Καυκούλα Κική : Ελληνική Πολεοδομία 1828-1940 , για το μάθημα Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας , Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΑΠΘ , Θεσσαλονίκη 2002 .
4. Καυκούλα Κ. – Παπαμίχος Ν. – Χαστάογλου Β. : Σχέδια Πόλεων στην Ελλάδα του 19ου αιώνα , Επιστημονική Επετηρίδα Τμήματος Αρχιτεκτόνων Πολυτεχνικής Σχολής ΑΠΘ , Θεσσαλονίκη 1999.
5. Μαλικούτη Σταματίνα , Διδακτορική Διατριβή , τομέας Ι , τμήμα Αρχιτεκτόνων Ε.Μ.Π.: λειτουργική συγκρότηση και αρχιτεκτονική εξέλιξη του ιστορικού κέντρου του Πειραιά 1835-1912 , ΕΜΠ , Αθήνα 1999.
6. Μαλικούτη Σταματίνα : Πειραιάς 1835-1912 , ΠΙΟΠ, Αθήνα 2004 .
7. Μπίρης Η. Κώστας : Αι Αθήναι από τον 19^ο στον 20^ο αιώνα , Μέλισσα , Αθήνα 1966.
8. Μπίρης Μάνος / Καρδαμίτση - Αδάμη Μάρω : η νεοκλασική αρχιτεκτονική στην Ελλάδα , Μέλισσα , Αθήνα 2001.
9. Παπαμανουσάκης Στρατής : Τάως , τόμος στ' , Κρητικός Κώδιξ , περίοδος Γ' : κρητική πολιτεία (1898-1912) , μέρος δεύτερο , περιοδική έκδοση Ινστιτούτου Κρητικού Δικαίου , Χανιά 1996.
10. Τζίκα - Χατζοπούλου Αλίκη : πολεοδομικό δίκαιο , πανεπιστημιακές εκδόσεις ΕΜΠ , Αθήνα 2003.
11. Τζίκα - Χατζοπούλου Αλίκη : τεχνικό δίκαιο, Α' μέρος , ΕΜΠ , Αθήνα 1985.
12. Τριμανδής-ΜcGann Τούλα : Κρητική Πολιτεία . Τα χρόνια της αυτονομίας , η διοικητική οργάνωση και το νομοθετικό έργο του Ελευθερίου Βενιζέλου για τα σχέδια πόλεων της Κρήτης : Πρακτικά Συνεδρίου , Ελευθέριος Βενιζέλος και Ελληνική Πόλη . Πολεοδομικές πολιτικές και κοινωνικοπολιτικές ανακατατάξεις, ΤΕΕ-ΕΜΠ-ΕΙΕ&Μ“ΕΛ.ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ” , Αθήνα 2005.

Γεώργιος Νίκας

Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Extended Summary

Issuing of Construction Permits from the Formation of the Modern Greek State until the Publication of the L.D./17.7.1923

GEORGIOS NIKAS

Civil engineer, National Technical University of Athens degree-holder

Summary

This study concerns the historical evolution of the manner of issuing construction permits from the year 1828, when the Greek state was formed, until the year 1923, when the Legislative Decree of 17th July, 1923, on “planning and constructing in the state’s cities and communities”, a fundamental Legislative Decree for the urban planning law, was issued. The registration-study of this procedure are presented, together with the documentation and specifications prescribed for the necessary data as defined by the law applied in each case.

For historical-political and law practice reasons, the period under study is divided in three units (Kapodistrian, Otto & George I until 1923), so that the law image of each period is clearly defined. Also presented are complementary research material, archive source documents, such as original permit stubs, a Bill in the French language, unpublished in the Official Gazette, where the elaboration of a permit issuing system is clearly defined in a very premature form, etc. There is also a comparison with regions of the country that were not yet part of the Greek territory (Ionian Islands, Cretan State), in order to show the differences existing between them.

1. URBAN PLANNING LAW DURING THE KAPODISTRIAN PERIOD, 1828- 1831

The first Governor of Greece, Ioannis Kapodistrias, led an urban planning policy with the aim of restructuring the country socially and financially. Through resolutions, decrees or other kinds of orders, he laid the foundations of organisation of the new state and the framework of interventions for the urban restructuring of the country, with the aim of building new cities. These regulations were institutional interventions, on the basis of which the urban planning evolved.

2. OTTO’S REIGN PERIOD, 1833-1862

When Otto was proclaimed King of Greece, an administrative hierarchy was strictly applied, first by the regents and afterwards by the King himself; a hierarchy that reinforced the state-centre, which intervened on an organisational basis in all the fields of city life.

Towards the end of 1833, the law on “Municipalities’ formation” was passed. In its provisions, it stated that the Municipality is responsible for the implementation of urban planning, as well as the competent authority for building or restoring buildings. The first laws of this period came from the Architecture department, which was in charge of the regulations of construction. The most important decrees were the following: 1) the decree on “hygiene of cities and towns”, which had to do with the specifications for the organisation and the form of cities; 2) the decree on “implementation of urban planning of Athens”; and 3) the decree on “complementation to Athens urban planning” (elemental General Construction Regulation, urban planning rules for Athens). The issuing of construction permits was part of the business of construction.

3. CONSTRUCTION PERMITS IN THE IONIAN ISLANDS DURING THE PERIOD OF OTTO’S REIGN

During Otto’s reign (1833-1862), the Ionian Islands were not yet part of the Greek territory. They were under British occupation and thus subject to different laws. They followed a clear permit issuing procedure – in contrast with the mainland – and with a complete form. These data have been registered following a classification and archiving of the Historical Archives of the Ionian Islands.

4. GEORGE I REIGN AND ITS CONTINUATION UNTIL 1923

After the expulsion of Otto and the proclamation of George I as King of Greece in 1863, we have a new period: the second reign of Greece. Its main aim was to control the evolution of cities and the intense need for urbanisation. Nothing new was added to the regulations concerning issues of private construction during this period, nor to the legal framework concerning the issuing of permits or the competent issuing authority. An important fact is the publication of the law on “formation of Municipalities and Communities”, which abolished the previous one on “formation of Municipalities” that defined the competent authority of permit approbation. The competent authority was no longer the Municipality but the Bureaus of Urban Planning of each prefecture. During the same period, the Ionian Islands were unified with the rest of Greece and were therefore governed by Greek law.

4.1 Issuing of permits in the cretan state, 1898-1912

In November 1898, the Cretan issue was temporarily resolved with the proclamation of King George as High Commissioner of the Cretan State, but with suzerainty of the European Great Powers. In the Official Gazette of the Cretan State the first laws, decrees and other administrative acts were published. Four main laws concerned the construction law, the most important being L.332/25.3.1901 on “construction of cities, towns and villages”, in the sixth chapter of which the manner of issuing permits was defined. With this law, the bases of law were set for urban planning in Crete and the main regulations concerning the relationship between the citizens and the state.

