

**Αυθαίρετη Δόμηση και αποκατάσταση περιβαλλοντικού ισοζυγίου:
Παρατηρήσεις επί του Σχεδίου νέου Νόμου που αναρτήθηκε για διαβούλευση**

Η νομιμότητα των κτιρίων αποτελεί προϋπόθεση για κάθε επέμβαση σε αυτά. Επομένως, με δεδομένο ότι κανένα απολύτως κτίριο δεν είναι νόμιμο θα πρέπει οπωσδήποτε να υπάρξει σταθερό, σοβαρό και διαρκές νομικό πλαίσιο νομιμοποιήσεων.

ΣΤΟΧΟΙ

Μεταξύ των στόχων οποιονδήποτε ρυθμίσεων θα πρέπει να συγκαταλέγονται:

- Επαναπροσδιορισμός της τεχνικο-νομικής έννοιας «αυθαίρετο», ώστε η Πολιτεία να παρεμβαίνει αποκλειστικά επί παραβιάσεων διατάξεων με επακόλουθο δυσμενείς επιπτώσεις στο φυσικό, οικιστικό, πολιτιστικό περιβάλλον [**ΕΠΙΤΑΚΤΙΚΗ ΑΝΑΓΚΗ**]. Σε Δημόσια κτίρια ή μεγάλα κτίρια συνάθροισης κοινού (ξενοδοχεία, πολυκαταστήματα κλπ), πρόσθετοι έλεγχοι και ως προς άλλες «λειτουργικές» διατάξεις (πχ το σύνολο σχεδόν των διατάξεων του τρέχοντος κτιριοδομικού κανονισμού). Ή άλλως,
- Περιορισμός των κρατικών ελέγχων στα άκρως αναγκαία θέματα Δημοσίου συμφέροντος (προστασία περιβάλλοντος, αισθητική / λειτουργικότητα / κοινωνικός χαρακτήρας πόλεων, Συνταγματικές επιταγές για ΑΜΕΑ κλπ, ασφάλεια κατασκευών, διατάξεις που εξασφαλίζουν στοιχειώδεις συνθήκες διαβίωσης [ηλιασμός, φωτισμός, υγιεινή κλπ] και διατάξεις σχετικές με την Εθνική Οικονομία/Ασφάλεια), σεβόμενοι την υπάρχουσα Νομολογία και Νομοθεσία, της οποίας η συνέχεια δεν μπορεί να διακοπεί (διαφορετικά κινδυνεύει να ανατραπεί ολόκληρος ο Νόμος). Εξαιρέση τα κτίρια του Δημοσίου.
Παράλληλα όμως, θα πρέπει να εξασφαλιστεί η εφαρμογή και υποχρεωτική καταγραφή και άλλων ποιοτικών χαρακτηριστικών των κτιρίων (κτιριοδομικός κανονισμός), αλλά με αστική ευθύνη των ιδιωτών μηχανικών και η υποχρέωση ενημέρωσης των χρηστών και μελλοντικών ιδιοκτητών για όσες διατάξεις παραλείπεται η εφαρμογή τους κατόπιν συμφωνίας (πχ μέσω επισύναψης τεχνικής έκθεσης στα συμβόλαια).
- Απαλοιφή όλων των υποχρεώσεων χωρίς **“πρακτική αξία”**, με άμεσα αποτελέσματα την καταπολέμηση της γραφειοκρατίας και την ενασχόληση της Πολιτείας με τις παραβάσεις που προσβάλουν πραγματικά τις πόλεις και το

περιβάλλον (πχ αποποινικοποίηση όλων των μικρών σφαλμάτων όπως, μικρές αυξήσεις διαστάσεων στα όρια της υποχρέωσης ενημέρωσης φακέλου κλπ)

Αποτέλεσμα των ανωτέρω είναι να δύνανται να πραγματοποιηθούν ουσιαστικότεροι έλεγχοι, με σημαντικά μικρότερους διαθέσιμους πόρους (ανθρώπινο δυναμικό) και κόστος, ενώ παράλληλα οι πολίτες θα σταματήσουν να είναι ή να νοιώθουν «ένοχοι» απέναντι στην Πολιτεία για ασήμαντες παραλήψεις ή σφάλματα.

- Καταγραφή όλων των ουσιαστικών αυθαιρέτων κατασκευών και προσδιορισμός των προσθέτων οικιστικών αναγκών που προκύπτουν από αυτά (ενημέρωση ΓΠΣ, πολεοδομικών μελετών, δηλ τελικά πολεοδομικός επανασχεδιασμός ολόκληρης της χώρας με βάση τα πραγματικά δεδομένα και τις υφιστάμενες ανάγκες εκσυγχρονισμένος & προσαρμοσμένος στις σύγχρονες απαιτήσεις),
- Ένταξη των αυθαιρέτων στα υφιστάμενα σχέδια με **Νομιμοποίηση** (ήτοι αισθητική, ποιοτική κλπ αναβάθμιση των κτιρίων κι όχι τυπική ρύθμιση, τακτοποίηση κλπ), με πραγματική αποκατάσταση του ισοζυγίου των πολεοδομικών αναγκών (υποδομές, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι κλπ)
- Αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση πόλεων-οικισμών και υπαίθρου με ευαισθητοποίησης των πολιτών και προτροπή για εθελοντικές δράσεις αλλά με κίνητρα (από μηχανικούς, τεχνίτες κλπ)

Με τα παραπάνω, εκτός της περιβαλλοντικής αναβάθμισης, θα επιτευχθεί και τόνωση της «αγοράς» μέσω των αναπλάσεων και της δημιουργίας νέων συγχρόνων οικιστικών συνόλων (βλ. και σχετική ιδιαίτερη πρόταση).

- Έλεγχος και, τουλάχιστον στοιχειώδης, πιστοποίηση της ασφάλειας των κατασκευών (εκτός της σχετικής υποχρέωσης της Πολιτείας προς τους Πολίτες, σε περιόδους σεισμών, έχει ιδιαίτερη σημασία για τον τουριστικό προσανατολισμό της οικονομίας)
- Καθιέρωση σαφών αντικειμενικών κανόνων με ρητή νομοθετική κάλυψη της πλειονότητας των περιπτώσεων, ώστε να περιοριστεί η ανάγκη ερμηνείας διατάξεων από υπηρεσιακούς παράγοντες (εγκυκλίους) ή αναρμόδιους φορείς/πρόσωπα και με άμεσα αποτελέσματα τον περιορισμό δικαστικών προστριβών, την εξάλειψη δυνατότητας παράνομων συναλλαγών με τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και την

αποτροπή του αθέμιτου ανταγωνισμού μεταξύ των εμπλεκομένων (εξυγίανση της λειτουργίας της αγοράς). Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται στην αλληλεπίδραση των Νόμων αυθαιρέτων (σήμερα Ν.3843/10 και 4014/11) με Ν.4030/11, Ν.4067/12, οικιστικούς Νόμους (Ν.1337/83 κλη), αλλά και τις διάσπαρτες διατάξεις σε πληθώρα νέων Νόμων (fast track, τουρισμού, δασικά κλη). Καθίσταται **επιτακτική η ανάγκη κωδικοποίησή τους σε ενιαίο κείμενο**, καθόσον έχει δημιουργηθεί ήδη νέο καθεστώς ελλειπών και συνταγματικά επικίνδυνης πολυνομίας, με δυνητικά τραγικές επιπτώσεις για κάθε απασχολούμενο στον κατασκευαστικό κλάδο.

- Θέσπιση αρχών και κανόνων για τον ορθολογικότερο καταμερισμό των προστίμων μεταξύ των υπόχρεων. Αποκατάσταση του αισθήματος δικαίου μεταξύ των κατόχων ακινήτων και τη δικαιότερη κατανομή φορολογικών βαρών μεταξύ τους.

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται από τους Νομοθέτες, ώστε να εξαιρεθεί ή τουλάχιστον να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος πρόκλησης πρόσθετων και μάλιστα μη αντιστρεπτών ζημιών στο φυσικό, οικιστικό, πολιτιστικό περιβάλλον από τυχόν άστοχες αποφάσεις τους.

Παράλληλα θα πρέπει να κυριαρχεί πάντα ο σεβασμός των δικαιωμάτων των νομίμων Πολιτών.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΕΟΥ Σ/Ν για τα ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

Θετικά σημεία

- Κωδικοποίηση των διατάξεων.
- Αποποινικοποίηση κάποιων παραβάσεων ανούσιων για το φυσικό/ οικιστικό/ πολιτιστικό Περιβάλλον (όμως όχι αρκετών).
- Απαγόρευση μεταβιβάσεων ακινήτων με σημαντικές αυθαίρετες κατασκευές. Το μέτρο όμως αυτό αποδυναμώνεται από αρκετές διατάξεις του Σ/Ν.

Αρνητικά σημεία :

- Δεν προωθείται η αποκατάσταση του οικιστικού, φυσικού, πολιτιστικού περιβάλλοντος. Παρά τα αντίθετα υποστηριζόμενα από το ΥΠΕΚΑ, δεν προβλέπονται επαρκείς και ουσιαστικές δράσεις, αλλά ούτε και χρήματα εξασφαλίζονται για τις δράσεις αποκατάστασης περιβαλλοντικού ισοζυγίου!
- Δεν προβλέπονται διατάξεις και ουσιαστικά κίνητρα για τη **Νομιμοποίηση των αυθαιρέτων** και όχι απλά την τακτοποίησή τους. Αντίθετα, με την μακροχρόνια ή

επ' αόριστο τακτοποίησή τους, επιτυγχάνεται η παγίωση και η επιδείνωση της σημερινής κατάστασης (διατάξεις αποπεράτωσης και μάλιστα με δυνατότητα παρεκκλίσεων από τα ισχύοντα).

- Δεν καταπολεμάται επαρκώς η γραφειοκρατία

Με αποτελέσματα :

- Την υποβάθμιση της ζωής όλων των πολιτών και των επόμενων γενεών με αποφάσεις που παράγουν μη αναστρέψιμα αποτελέσματα.
- Την παραβίαση του Συντάγματος και υποχρεώσεών μας που προκύπτουν από Διεθνείς συμβάσεις.
- Περιφρόνηση δικαιωμάτων, ιδιαίτερα των νομοταγών πολιτών.

Είναι προφανές ότι, μετά τη διάσκεψη της Ολομέλειας του ΣΤΕ τον Απρίλιο 2013, όπου διατάξεις του Ν.4014/11 κρίθηκαν αντισυνταγματικές, δημιουργείται τεράστιο πρόβλημα όχι μόνο σε οικιστικές και οικοδομικές δραστηριότητες (εγκρίσεις νέων/επεκτάσεις σχεδίων, έκδοση αδειών δόμησης και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών σε υπάρχοντα κτίσματα ή γήπεδα με αυθαίρετα κλπ), αλλά και στις συναλλαγές (έκδοση βεβαιώσεων για μεταβιβάσεις ακινήτων, έκδοση ΠΕΑ κλπ). Αντισυνταγματικές διατάξεις και παραλήψεις της Διοίκησης επί νέου Νόμου αυθαιρέτων είναι πλέον αδιανόητες, αφού τυχόν αποδοχή προσφυγών (ακόμα και σε επίπεδο αιτήματος «αναστολής»), θα μπορούσε πλέον να προκαλέσει πολεοδομικό χάος

Επομένως χρειάζεται:

Νέα, ριζικά βελτιωμένη ολοκληρωμένη πρόταση Σ/Ν, συμβατή με την υπόλοιπη πολεοδομική Νομοθεσία, με σεβασμό στους Πολίτες (με προτεραιότητα στα δικαιώματα & των νομίμων πολιτών), το φυσικό/ οικιστικό/ πολιτιστικό Περιβάλλον, τις Δικαστικές Αποφάσεις, τις Διεθνείς Υποχρεώσεις μας, με πολεοδομικά και κοινωνικά κριτήρια, χωρίς υποταγή σε συμφέροντα, αλλά και χωρίς ταυτόχρονα να αγνοείται η σημερινή διαμορφωμένη οικονομική και οικιστική πραγματικότητα.

~~Καταργείται η διατάξη του Ν.4014/11~~
~~Καταργείται η διατάξη του Ν.4014/11~~

Α.Π. 2215

Αθήνα 7.6.2017

Προς

ΔΕ ΤΕΕ, Γραφείο Γ.Γ. ΥΠΕΚΑ

Κοινοποίηση

ΔΣ ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ

Ανοιχτά ζητήματα εφαρμογής του νόμου

ακόμα και μια μέρα πριν την λήξη της προθεσμίας για τα αυθαίρετα.

Η εφαρμογή των τελευταίων δυσνόητων και πρόδηλα εισπρακτικών νόμων για τα αυθαίρετα (Ν. 4014/11, 4178/13), έχει γίνει αφόρητο βάσανο για χιλιάδες συναδέλφους. Αφού διαπιστώθηκε η αντισυνταγματικότητα του ν.4014/11, οι μηχανικοί κληθήκαμε να καλύψουμε με δικά μας έξοδα και κακοπληρωμένο ή πιο συχνά απλήρωτο κόπο την ανεπάρκεια και τα λάθη της Πολιτείας, για να μεταφερθούν οι αρχικές δηλώσεις στον νέο νόμο: ένα νόμο που χρειάστηκε τέσσερις εγκυκλίους και 982 διευκρινιστικές ερωταπαντήσεις για να ερμηνευθεί, με το ΤΕΕ και το Υπουργείο να μην είναι σε θέση να απαντήσουν υπεύθυνα σε χιλιάδες ερωτήματα των συναδέλφων.

Οι συνάδελφοι πραγματικά δεν είχαν, δεν έχουν και δεν προβλέπεται να έχουν πού να απευθύνουν τα ερωτήματά τους για την εφαρμογή του νόμου. Με τις υφιστάμενες κατευθύνσεις για ιδιωτική πολεοδόμηση και υπηρεσίες, οι υπηρεσίες δόμησης έχουν μείνει εκτός της υπόθεσης των τακτοποιήσεων αυθαιρέτων, σε μια συνειδητή προσπάθεια περαιτέρω υποβάθμισής τους, παρά το έμπειρο στελεχικό δυναμικό τους, από το οποίο έχει αφαιρεθεί η αρμοδιότητα να προσφέρει αυτήν την ουσιαστική και υπεύθυνη αρωγή σε συναδέλφους ιδιώτες μηχανικούς, προσφέροντας υπηρεσία προς το δημόσιο συμφέρον.

Αντί για αυτό, αντιμετωπίζουμε παροιμιώδη αδυναμία είτε αδιαφορία και υποτίμησή μας από πλευράς ΤΕΕ και Υπουργείου. Ακόμα και σήμερα, 7/6/2017 και ώρα 13:00μ.μ, μια μέρα πριν τη λήξη του νόμου και εν αναμονή της πέμπτης κατά σειρά παράτασής του, παραμένουμε στο σκοτάδι για ζητήματα που απασχολούν χιλιάδες μηχανικούς, των οποίων απειλείται η επαγγελματική και επιστημονική αξιοπρέπεια.

Επειδή προφανώς θα δοθεί παράταση τελικά, αφού δεν έχει κατατεθεί ακόμα ο νέος νόμος και επειδή μια σειρά από ζητήματα παραμένουν ανοιχτά, μαζί με την επίσημη ανακοίνωση της παράτασης του νόμου ζητάμε τη διευκρίνιση των εξής ζητημάτων:

- Ποιά οφείλει να είναι η κατάσταση των δηλώσεων του ν.4178/13 προκειμένου να ολοκληρωθεί με τον υφιστάμενο νόμο, χωρίς να χρειαστεί η νέα μεταφορά τους στο νέο νόμο;

- Πώς θα αντιμετωπίζονται δηλώσεις οι οποίες ολοκληρώθηκαν (με οριστική υπαγωγή ή και με ανάρτηση σχεδίων) πριν την τελευταία ανάρτηση των διευκρινιστικών ερωταπαντήσεων και των εγκυκλίων του παρόντα νόμου; Πώς θα αντιμετωπίζονται οι μηχανικοί που συνέταξαν τις δηλώσεις αυτές;

- Από ποιούς και με ποιά κριτήρια θα γίνει τυχόν έλεγχος των δηλώσεων αυτών αλλά και των δηλώσεων που μεταφέρθηκαν από τον ν.4014/10;

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΕΣΔΡΟΣ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΜΑΟΥΝΗΣ
ΣΑΔΑΣ ΤΜΗΜΑ ΑΤΤΙΚΗΣ



Η ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΕΛΕΝΗ ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ

ΑΡΧΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΜ **για ΤΟ Σ/Ν ΓΙΑ ΤΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Λόγω του σχεδόν μηδενικού χρόνου από τη δημοσιοποίηση του Σ/Ν, οι παρατηρήσεις είναι τελείως ενδεικτικές, περιοριζόμενες σε ελάχιστα θέματα. Η ΕΛΕΜ θεωρεί ότι σήμερα απλά ξεκίνησε ο διάλογος επί του Σ/Ν στην Α/ΤΕΕ & επιφυλάσσεται για πλήρη τεύχος παρατηρήσεων/παρεμβάσεων προ της ψήφισής του.

1. Επιβάλλεται κωδικοποίηση της σχετικής τεχνικής νομοθεσίας, πριν τη θέσπιση οποιουδήποτε νέου Νόμου.

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

2. Άρθρο 285β.

Ο περιορισμός του προϋπολογισμού των εργασιών μικρής κλίμακας, προϋποθέτει πρόσθετη κατηγορία αδειών, καθόσον οι άδειες δόμησης απαιτούν και μελέτες που δεν ανταποκρίνονται στις εργασίες αυτές (πχ επί αντικατάστασης κουφωμάτων, εξωτερική θερμομόνωση, συστήματα θέρμανσης κλπ). Στην κατηγορία Αυτή να απαιτούνται μόνο οι απαραίτητες μελέτες.

3. Άρθρο 29στ. ΑμεΑ : **Να προστεθεί και η δυνατότητα τοποθέτησης πιστοποιημένων αναβατορίων ατόμων και οι λοιπές κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 27§2 ΝΟΚ. Προσοχή: το 2020 όλα τα κτίρια οφείλουν να έχουν εφαρμόσει τις διατάξεις για ΑμεΑ.**

Να προστεθεί παράγραφος που να εντάσσει στο άρθρο τις εργασίες που απαιτούνται για την εξασφάλιση της αλυσίδας προσβασιμότητας στα κτίρια, μετά από έγκριση του οικείου ΟΤΑ

4. Άρθρο 29ιζ. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις: Επειδή επί καθαιρέσεων μεταβάλλεται πάντα η κατανομή «μαζών» στον όροφο και πιθανόν οι αντιστάσεις σε στροφή του ορόφου σε σεισμό, αν οι τοίχοι υπερβαίνουν κάποιο ποσοστό σε σχέση με την άδεια που εκδόθηκε κατά τη στατική μελέτη, να απαιτείται πάντα βεβαίωση από αρμόδιο μηχανικό.

5. Άρθρο 29λζ. Επεμβάσεις στις όψεις για τροποποίηση ανοιγμάτων: Να προστεθεί και η προσθήκη/αντικατάσταση κουφωμάτων.

6. Άρθρο 29. **Να προστεθούν οι εξής εργασίες (με τα άκρως απαραίτητα πρόσθετα δικαιολογητικά):**

- a. Μικροεπισκευές φερόντων δομικών στοιχείων (διαβρωση οπλισμών κλπ), με αύξηση διαστάσεων μέχρι 5 cm
- b. Εγκαταστάσεις ατομικών μονάδων βιολογικού καθαρισμού περιορισμένου όγκου λυμάτων (πχ για διώροφες κατοικίες ολικής επιφανείας 300τμ)
- c. Κατασκευή περιφράξεων σε περιοχές πράξεων εφαρμογής.
- d. Αλλαγές χρήσεις που δεν εμπίπτουν στην §1ε.

7. **Άρθρο 39-40.** **Να προστεθούν** εκσυγχρονισμένες σε όλες οι προδιαγραφές που αναφέρονται στο ΠΔ 696/74 σε επίπεδο μελετών εφαρμογής, (ή να γίνει αναφορά σ' αυτές), στα πλαίσια της βελτίωσης της ποιότητας έργων και πάταξης του αθέμητου ανταγωνισμού. Να προβλεφθούν ειδικές προδιαγραφές για πολύ μικρά έργα.
8. **Άρθρο 42§10γ.** Ενημέρωση φακέλου: Να απαλειφθεί η φράση «εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι ΚΧ, καθόσον αναιρεί στην ουσία τη διάταξη. Πρακτικά στις περιπτώσεις αυτές (ελάχιστες μεταβολές) δεν χρειάζεται ούτε καν ενημέρωση φακέλου (=γραφειοκρατία).

ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

9. **Άρθρο 44§2β**– Ο 1^{ος} έλεγχος δόμησης να πραγματοποιείται μεταξύ δαπέδου και οροφής ισογείου, χωρίς να διακόπτονται οι εργασίες για να προσέλθει ο ελεγκτής.
10. **Άρθρο 46** – Επί διαπίστωσης παραβάσεων που συνεπάγονται ενημέρωση, να δίδεται προθεσμία ενημέρωσης φακέλου **χωρίς διακοπή εργασιών**. Τούτο λόγω των διαπιστωθησών υπερβολών των ελεγκτών δόμησης.

Επί διαπίστωσης παραβάσεων που συνεπάγονται αναθεώρηση, να δίδεται συνέχιση εργασιών με υποχρέωση αναθεώρησης & νέου ελέγχου προ της

κατασκευής ΦΟ τελευταίου ορόφου (ή εντός συγκεκριμένου διαστήματος, πχ 60 ημερών), οπότε και είναι δυνατή η άμεση διακοπή εργασιών επί μη συμμόρφωσης.

ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

1. **Άρθρο 81§1** – Ορισμός αυθαιρέτων: Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης / Να διορθωθεί: «εφόσον δεν έχει εκδοθεί **η απαιτούμενη** οικοδομική άδεια». Σε πολλές αλλαγές χρήσης, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.
2. **Άρθρο 81§2** – Ορισμός αυθαιρέτων: Να απαλειφθεί η φράση «εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι ΚΧ, καθόσον αναιρεί στην ουσία τη διάταξη».
3. **Τι γίνεται επί διαφορετικών ερμηνειών των ΥΔΟΜ & Περιφερειών επί διατάξεων χαρακτηρισμού αυθαιρέτων ειδικά όταν αρνούνται να προσφύγουν στο ΚΣΥΠΟΘΑ;** Να προβλεφθεί τροποποίηση του άρθρου 28§2 του ΝΟΚ, δίδοντας δικαίωμα προσφυγής στο ΣΥΠΟΘΑ και στους ενδιαφερόμενους και ταλαιπωρούμενους πολίτες.
4. **Άρθρο 88§2** – Εκκρεμείς υποθέσεις με Ν.4178/13: Να απαλειφθεί η φράση «είναι δυνατή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος», εφόσον δεν υποβλήθηκαν όλα τα δικαιολογητικά στο πληροφοριακό σύστημα.. Αντίστοιχη διάταξη στον ν.4178/13 χρησιμοποιήθηκε για να «κλείσει το σύστημα» στους μηχανικούς, ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ και ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΑ. Η διαδικασία να ολοκληρώνεται με τις ισχύουσες διατάξεις κατά τον ν.4178/13 (διετής προθεσμία για την υποβολή δικαιολογητικών). Άλλως να τροποποιηθεί: «είναι δυνατή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος, **εφόσον το επιθυμεί ο υπόχρεος**»
5. **Άρθρο 94§2** – **Πρόστιμα: Τα αυστηρότατα πρόστιμα οδηγούν σε ανοχή, διαπλοκή και ατιμωρησία.** Να θεσπιστούν λογικά πρόστιμα και κατεδάφιση ή νομιμοποίηση, όπου πρέπει να προβλεφθούν πρόστιμα μέχρι το διπλάσιο κόστος της έκδοσης αδειάς.
6. **Άρθρο 94§3** – **Κατεδάφιση αυθαιρέτων:** Η κατεδάφιση θα πρέπει να μπορεί να εκτελεστεί κι από τον καταγγέλλοντα σε περίπτωση κωλυσιεργίας των αρμοδίων αρχών, μετά από δικαστική απόφαση, ώστε να παταχθεί η διαφθορά και διαπλοκή.

7. **Άρθρο 99§η:** Τα Δημοσία έγγραφα και οι Α/Φ θα πρέπει να αξιολογούνται με τεχνική έκθεση του μηχανικού.

8. **Άρθρο 99§η - Στατικά θέματα:** βλ. *συνημμένες παρατηρήσεις*.

9. **Άρθρο 126 – Μεταβατικές διατάξεις:** **Να προστεθεί παράγραφος**

Κατασκευές που με προγενέστερες διατάξεις θεωρούντο αυθαίρετες και εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 82 κλπ του παρόντος νόμου, δεν θεωρούνται αυθαίρετες. Κάθε σχετική εκκρεμής διαδικασία καταργείται. Τυχόν υπόλοιπο προστίμων διαγράφεται. Καταβληθέντα πρόστιμα δεν επιστρέφονται.



ΑΠΟΨΕΙΣ & ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ για το ΑΡΘΡΟ 83§8 του ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

για τον ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Η ΔΙΑΤΑΞΗ ΕΙΝΑΙ ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΑΝΕΦΑΡΜΟΣΤΗ για το σύνολο σχεδόν των κατασκευών, καθόσον απαιτείται έλεγχος κατά ΚΑΝΕΠΕ (προσδιορισμός αντοχής σκυρ/τος με καρότα και μη καταστροφικές μεθόδους, -όπου αφαιρείται ο σοβάς- κλπ). Να σημειωθεί ότι:

1. Δεν καθορίστηκαν προδιαγραφές εξ αρχής (Ν.4014/11) κι επομένως η κοστολόγησή του ΔΕΔΟΤΑ ήταν αδύνατη.
2. Δεν καθορίστηκε η ειδικότητα μηχανικών που είχαν το δικαίωμα να υπογράφουν τα ΔΕΔΟΤΑ, αλλ' ούτε η απαιτούμενη εμπειρία τους, με προφανείς επιπτώσεις στην αξιοπιστία τους.
3. Οι ίδιες οι οδηγίες σύνταξης του ΔΕΔΟΤΑ ανέφεραν ότι *(βλ. παρατηρήσεις εισαγωγής και §40)*:
 - a. Το ΔΕΔΟΤΑ βασίζεται σε ταχύ οπτικό έλεγχο (ΤΟΕ), μακροσκοπικό και πρωτοβάθμιο, κατά τον υπόψη Νόμο
 - b. Η πρωτοβάθμια κατάταξη κατά το Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α. **δεν μπορεί να οδηγήσει σε απόλυτη κρίση για την κατάσταση του κτιρίου**, δηλαδή τα κτίρια δεν κατατάσσονται, π.χ. σε «επαρκή», «ανεπαρκή», «ακατάλληλα», «επικίνδυνα» κ.λπ., λόγω της **μειωμένης αξιοπιστίας** της.
 - c. Αντιθέτως, τα κτίρια κατατάσσονται σε **κατηγορίες προτεραιότητας** περαιτέρω ελέγχου, **δηλαδή δευτεροβάθμιου ελέγχου**, ο οποίος είναι πιο εκτεταμένος και λεπτομερής, άρα πιο αξιόπιστος.
 - d. **Με βάση τα αποτελέσματα του δευτεροβάθμιου ελέγχου, μπορεί να αποφασισθεί (πιο αξιόπιστα και ασφαλέστερα) αν απαιτείται εκπόνηση μελέτης στατικής και αντισεισμικής επάρκειας (αποτίμησης).**
4. Ειδικά σε συνιδιόκτητα κτίρια (πολυκατοικίες), όπου δεν είναι υποχρεωτικός ο έλεγχος ολόκληρου του κτιρίου για αυθαιρεσίες, η σύμφωνα με το Νόμο σύνταξη ΔΕΔΟΤΑ είναι πρακτικά αδύνατη, παρά την υποχρεωτικότητά του, καθόσον προβλέπεται ένα (1) ΔΕΔΟΤΑ ανά κτίριο. Προϋπόθεση τούτου αποτελεί η αυτοψία σ' ολόκληρο το κτίριο (*ιδιοκτησίες*), ενέργεια προφανώς τεχνικά και

νομικά αδύνατη. Το ΔΕΔΟΤΑ λοιπόν συντάσσεται με αυτοψία του αυθαιρέτου, εξωτερικό μακροσκοπικό έλεγχο του κτιρίου και παρατηρήσεις επί του συνόλου των σχεδίων.

5. ΔΕΔΟΤΑ συντάσσονται και για οικοδομές προ του 1975 ή 1983 εφόσον, για διάφορους λόγους, κατατάσσονται τελικά σε «κατηγορία 4». Με τους συντελεστές που προβλέπονται στη σχετική Υπ. Απόφαση, όλα σχεδόν τα κτίσματα αυτά κατατάσσονται σε κατηγορίες «Μέσου» ή «Υψηλού» κινδύνου κι επομένως χρειάζονται στατική μελέτη. Πιστεύει κανείς ότι παρόμοιοι έλεγχοι σε απολύτως νόμιμα κτίρια της ίδιας εποχής θα έχουν διαφορετικά αποτελέσματα;

Αποτέλεσμα τούτων, να κινδυνεύουν να υποβληθούν οι μεν ιδιοκτήτες σε υπέρμετρα έξοδα, οι δε συντάκτες μηχανικοί σε διώξεις/διεκδικήσεις.

ΠΙΘΑΝΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ:

1. Αν μία αυθαιρέσια σε διαμέρισμα πολυκατοικίας προκαλέσει ανάγκη ελέγχου, μπορεί να προκληθούν ποινικές και αστικές διεκδικήσεις από συνιδιοκτήτες ακόμα και για τη σύνταξη του ΔΕΔΟΤΑ χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων (*ο Φέρων Οργανισμός είναι κοινόχρηστος*). Πόσο μάλλον αν υπάρξει διχονομία μηχανικών επί του αυτού ακινήτου, είτε λόγω του ότι κατέταξαν το κτίριο σε ασφαλέστερη κατηγορία από την ισχύουσα εκθέτοντάς τους σε πιθανό κίνδυνο, είτε διότι υπέβαλαν τους ιδιοκτήτες σε έξοδα λόγω κατάταξης τμήματός του σε κατηγορίες που απαιτούν μελέτη. Επισημαίνεται ότι αν και ο καθολικός έλεγχος του κτιρίου είναι υποχρεωτικός, σπανιότατα επιτρέπεται η είσοδος στο συντάκτη ΔΕΔΟΤΑ στα διαμερίσματα / καταστήματα κλπ, ειδικά αν υπάρχουν παραβάσεις.
2. Τυχόν οικονομική ή τεχνική αδυναμία συνιδιοκτητών για την εκπόνηση της μελέτης ή –έστω και θεωρητικά– πόρισμα με ανάγκη ενισχύσεων, **ΚΑΘΙΣΤΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΗ** και επομένως **θα πρέπει να εκκενωθεί άμεσα** (→ άστεγοι → ασθένειες κλπ / βλ ΠΔ 13-4-29, ΦΕΚ Α' 153)
3. Αν επιτευχθεί η εκπόνηση στατικής μελέτης και προκύψουν ενισχύσεις αν μεν δεν υλοποιηθούν το κτίριο καθίσταται και πάλι **επικίνδυνο και εκκενωτέο**. Αν υπάρχει πραγματική οικονομική αδυναμία για τις επεμβάσεις από συνιδιοκτήτες, ποιος θα αναλάβει το κόστος επισκευής; Σημειωτέον ότι στο κόστος ελέγχων-μελέτης-επεμβάσεων, θα πρέπει να προστεθεί και το κόστος αποκατάστασης αρχιτεκτονικών στοιχείων που είναι εξ ίσου σημαντικό.
4. Αν προκύψουν προβλήματα στην αρχική μελέτη, προκύπτουν ευθύνες και για τους συντάκτες μηχανικούς;

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ:

Πόσα από τα **σεισμόπληκτα** που στο **δευτεροβάθμιο έλεγχο** κρίθηκαν «κίτρινα» στάθηκε δυνατόν να επισκευαστούν; Τι μέτρα πήρε η Πολιτεία για να πετύχει την ασφάλεια αυτών των κατασκευών; Έχει προβεί σε στατικές μελέτες όλων των Δημοσίων κτιρίων και χώρων συνάθροισης κοινού στα πλαίσια του προσεισμικού ελέγχου; Γιατί άραγε δεν αναλαμβάνει τις ευθύνες που απορρέουν από το Σύνταγμα;

Κατά πόσο έχει γίνει δυνατή η εφαρμογή της Αποφ. 29362/1957/05 ΦΕΚ-Β' 1797 που αφορά την πιστοποίηση ανελκυστήρων (δηλ. την ασφαλή λειτουργία τους) σε όλες ανεξαιρέτως τις κατασκευές; Μήπως η οικονομική αδυναμία των ενδιαφερομένων αποτελεί το μεγαλύτερο εμπόδιο;

Το υπαρκτό πρόβλημα της αναγκαιότητας του στατικού ελέγχου όλων των κατασκευών, δεν επιδέχεται πρόχειρης αντιμετώπισης! Άστοχες επιλογές θα οδηγήσουν σε νόμους που δεν θα εφαρμοστούν ποτέ και θα χρησιμοποιούνται μόνο για να επιβάλλονται πρόστιμα και να καταπιέζονται παντοιοτρόπως οι πολίτες!

Σε καμία μάλιστα περίπτωση δεν πρέπει να αγνοηθεί ότι **αν ελέγξουμε το ίδιο κτίριο με διάφορα λογισμικά, τα αποτελέσματα θα είναι διαφορετικά ακόμα και σε νέες μελέτες!** Τι θα γίνει αν από κάποιο προκύψουν ανάγκες ενίσχυσης; Ποιο πρόγραμμα είναι το πιο αξιόπιστο; Μήπως πρέπει να προηγηθεί «πιστοποίηση» των προγραμμάτων; Και μήπως αν δεν προηγηθεί η καθιέρωση ανοχών κλπ κινδυνεύουμε να μετατραπούμε σε «κανίβαλους» από τέτοιους ελέγχους;

Λύσεις μπορούμε να δανειστούμε κι από άλλες επιστήμες όπως η Ιατρική, όπου τα προβλήματα που αντιμετωπίζει και καλείται να επιλύσει σε ατομικό ή γενικότερο επίπεδο, είναι αντίστοιχα της «παθολογίας των κατασκευών»!

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ πρόταση της ΕΛΕΜ:

1. Οποιαδήποτε διάταξη αποφασιστεί, να εφαρμοστεί κατά προτεραιότητα και υποχρεωτικά σε όλα τα Δημόσια κτίρια και σε μεγάλα ιδιωτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, αναλόγως του πληθυσμού τους κατά τον κτιριοδομικό κανονισμό. Μόνο αν **αποδειχτεί εφαρμόσιμη**, να ακολουθήσει εφαρμογή στα υπόλοιπα κτίρια με ορισμό προτεραιοτήτων (τουριστικές εγκαταστάσεις κλπ)
2. Προκειμένου να συνταχθεί το ΔΕΔΟΤΑ, να συνυποβάλλεται από τον αιτούντα πρόσθετη θεωρημένη υπεύθυνη δήλωση με στατικό ιστορικό της οικοδομής (ζημιές από σεισμούς, φωτιές κλπ), στο μέτρο που έχει γνώση.
3. Το σημερινό ΔΕΔΟΤΑ (κατά τον 4178/13), υπογεγραμμένο από τον αιτούντα με θεώρηση του γνήσιου της υπογραφής, να συνοδεύει υποχρεωτικά όλα τα

- συμβόλαια, ενοικιαστήρια κλπ, χωρίς πρόσθετες υποχρεώσεις και επιπτώσεις. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύσει και για το ΦΑΥ (φάκελος συντήρησης και ασφάλειας).
4. Αν το σημερινό ΔΕΔΟΤΑ υπάγει το κτίριο σε κατηγορίες Μ ή Υ να ακολουθήσει 2^ο πιο εξειδικευμένο ΔΕΔΟΤΑ που θα συνταχθεί από 2 εξειδικευμένους κατά περίπτωση πολιτικούς μηχανικούς (ΦΟ από σκυρόδεμα, λιθοδομές, σίδηρο κλπ) κατόπιν αυτοψίας, υποχρεωτικής για όλους τους συνιδιοκτήτες, με καθορισμένες υποχρεώσεις των τελευταίων. Αν η επιτροπή αυτή κατατάξει την κατασκευή σε κατηγορία «Υ» να εξετάζεται από 3μελή επιτροπή με μέλη με «ειδικά προσόντα» και εφόσον και πάλι κριθεί επικίνδυνη να επιβάλλεται η μελέτη.
 5. Να επανεξεταστούν τα κριτήρια επικινδυνότητας του ΔΕΔΟΤΑ από τους προαναφερθέντες φορείς.
 6. Να θεσπιστεί εφαρμόσιμος και απλούστερος ΚΑΝΕΠΕ για τον έλεγχο παλαιών κτιρίων (πολιτική απόφαση).
 7. Για κάθε ιδιοκτησία να θεσπιστεί πιστοποιητικό εγγύησης ασφαλούς λειτουργίας, σύμφωνα φυσικά με τους ισχύοντες κανονισμούς.
 8. Να θεσπιστεί, υποχρεωτικός περιοδικός έλεγχος και συντήρηση των οικοδομών αναλόγως των υλικών κατασκευής και της στάθμης επιτελεστικότητας των κτιρίων (πχ αρχικά για πχ 30 χρόνια & μετά κάθε 10 χρόνια). Είναι προφανές ότι εξ αυτού θα επηρεάζονται η αξία της κατασκευής, τα ασφάλιστρα κλπ (=κίνητρο ελέγχου & συντήρησης)
 9. Παράλληλα, θα πρέπει να εντατικοποιηθεί η προσπάθεια για ενημέρωση των πολιτών από την Πολιτεία, ΤΕΕ, Συλλόγους κλπ για την ιδιαίτερη σημασία των θεμάτων ασφαλείας, ώστε οι πολίτες να ευαισθητοποιηθούν και να επιδιώξουν αφ' εαυτού τη βελτίωση των κατασκευών τους, χωρίς να αισθάνονται ότι απειλούνται ή τιμωρούνται.

Τέλος επισυνάπτουμε και μια ενδεικτική πρόταση του πολιτικού μηχανικού μέλους μας και μέλους της Επιστημονικής Επιτροπής Πολιτικών Μηχανικών Γιώργου Τσιαμτσιακίρη

Αθήνα 21-9-2016

Για την ΕΛΕΜ

ΣΚΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ & ΤΗΝ ΥΓΙΕΙΝΗ ΔΙΑΒΙΩΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ

A. ΒΑΣΙΚΗ ΑΡΧΗ

Οι χρήστες των κατασκευών (ιδιοκτήτες, εκμισθωτές, επισκέπτες) δικαιούνται να γνωρίζουν πόσο ασφαλείς είναι οι κατασκευές που χρησιμοποιούν.

Ιδιαίτερα, όσον αφορά τα κτίρια "υποχρεωτικής" χρήσης, όπως τα δημόσια κτίρια, τα κτίρια συνάθροισης κοινού, οι χώροι ψυχαγωγίας, εκπαίδευσης ή εργασίας, οι τουριστικές εγκαταστάσεις, αλλά και τα διατηρητέα κτίρια, οι διατάξεις που αφορούν την ασφαλή λειτουργία τους πρέπει να είναι αυστηρές αλλά απλές, λαμβανομένου υπ' όψη του μεγέθους τους (κλίμακα έργου ⇒ πλήθος χρηστών).

Τα "μέτρα" που προτείνονται, έχουν, βέβαια, επιπτώσεις στην διαμόρφωση της αξίας των κτιρίων/κατασκευών και ως εκ τούτου στην πώληση, μίσθωση, ασφάλιστρα κλπ, όμως καθιστούν τις συναλλαγές αυτές διαφανέστερες.

Άλλωστε, η αξία της περιουσίας των πολιτών δημιουργεί αξία και για το Δημόσιο ή το αντίθετο, χαμηλή αξία της ιδιωτικής περιουσίας σημαίνει και χαμηλή αξία Δημόσιας περιουσίας.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η υπάρχουσα Νομοθεσία περιλαμβάνει πλήθος διατάξεων για την ασφάλεια και την υγιεινή των κτιρίων. Αυτά που προτείνονται εδώ αφορούν τον τρόπο ενεργοποίησης και εφαρμογής αυτών των διατάξεων.

Η λογική που επιβάλλει όσα προτείνονται στην συνέχεια είναι ανάλογη με τη λογική που επέβαλε τον ΚΕΝΑΚ. Είναι βέβαια αυτονόητο ότι σε μία χώρα με τόσο έντονη σεισμικότητα, η πρόληψη των επιπτώσεων στις κατασκευές από τους σεισμούς πρέπει να έχει υψηλότερη προτεραιότητα για την Πολιτεία, από ότι η εξοικονόμηση ενεργειακής!

Για το σκοπό αυτό:

1. Όλα τα κτίρια πρέπει να επιθεωρούνται τακτικά από μηχανικούς εξειδικευμένους στα χρησιμοποιούμενα υλικά κατασκευής και να συντηρούνται δεόντως, ιδιαίτερα όσον αφορά θέματα ασφαλείας και υγιεινής διαβίωσης (στατική επάρκεια, υγρασία κλπ).
2. Κατά την κατασκευή, πρέπει να λαμβάνεται πάντα πρόνοια για την δυνατότητα επιθεώρησης των κρίσιμων σημείων του φέροντα οργανισμού τους και των εγκαταστάσεων.
3. Οι κατασκευαστές και συντηρητές των κτιρίων και των εγκαταστάσεών τους, οφείλουν να παρέχουν σαφείς οδηγίες χρήσης και συντήρησης κατά την παράδοση αυτών, όπως ισχύει για κάθε άλλο προϊόν της αγοράς.
4. Τα κτίρια πρέπει να κατατάσσονται σε κατηγορίες από απόψεως δομικής ασφαλείας. Για ορισμένες κατηγορίες κτιρίων, αυστηρά επιλεγόμενες με βάση την χρήση τους, το μέγεθός τους, την πολιτιστική τους αξία, τον αποδεδειγμένο βαθμό επικινδυνότητάς τους κλπ., θα πρέπει να είναι υποχρεωτική και η εκπόνηση σχετικής μελέτης.
5. Το ισχύον νομικό πλαίσιο θα πρέπει να κωδικοποιηθεί και προσαρμοσθεί στις απαιτήσεις επιθεώρησης, συντήρησης και στοιχειώδους επισκευής (π.χ. πρακτικά εφαρμόσιμες διατάξεις για την διευκόλυνση εργασιών συντήρησης, όπως επισκευές διαβρωμένων οπλισμών κλπ).

B. ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Εισάγονται οι έννοιες της **περιοδικής επιθεώρησης** και **συντήρησης** των φερόντων στοιχείων των κατασκευών.

Προϋπόθεση είναι η ύπαρξη μελετών ή, τουλάχιστον, **αποτύπωσης των γεωμετρικών χαρακτηριστικών των φερόντων στοιχείων** με ένδειξη των υλικών κατασκευής, για όλα ανεξαιρέτως τα κτίρια, **στον βαθμό που αυτό είναι εφικτό.**

Πρόκειται για εργασία επίπονη, σε αρκετές περιπτώσεις, όμως τα στοιχεία αυτά είναι άκρως απαραίτητα για την "ταυτότητα του κτιρίου" και ιδιαίτερα χρήσιμα σε περίπτωση άμεσου μετασεισμικού ελέγχου.

1. Η **περιοδική επιθεώρηση** είναι δυνατό να πραγματοποιείται κατ' αναλογία του ιατρικού προληπτικού ελέγχου (π.χ. εν όψει σύναψης συμβολαίου ασφάλισης) και του ελέγχου των οχημάτων στα ΚΤΕΟ.

Ενδεικτικά θα μπορούσε να θεσμοθετηθεί:

(α) απαλλαγή για λ.χ. 15 ως 20 χρόνια από την ανέγερση του σκελετού,

(β) επιθεώρηση ανά 5 ως 10 χρόνια τα επόμενα 15-20 χρόνια, και

(γ) επιθεώρηση ανά 2 ως 5 χρόνια στη συνέχεια, μέχρι τα 100 χρόνια, οπότε η κατασκευή απαιτείται να μελετηθεί εξ αρχής, ως προς την ασφάλειά της και να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα προσαρμογής της στα ισχύοντα τότε επίπεδα ασφαλείας ή να κατεδαφιστεί (= απόσυρση).

Σε προκαθορισμένες περιπτώσεις δομικών μετατροπών (πχ προσθηκών, μετασκευών, διαρρυθμίσεων, «ριζικών ανακαινίσεων» κ.λπ.) οφείλει να επιβάλλεται επανέλεγχος και ενημέρωση των στοιχείων του φακέλου.

Οι ακριβείς χρόνοι επιθεώρησης που προαναφέρθηκαν, θα πρέπει να καθοριστούν από εξειδικευμένους μηχανικούς. Για τη διενέργεια των επιθεωρήσεων είναι δυνατόν να προκύψουν ανάγκες επιμόρφωσης των μηχανικών σε θέματα γήρανσης των διαφόρων υλικών, ευθυνών κλπ.

2. Η **συντήρηση** θα πρέπει να καλύπτει, τουλάχιστον, τις απαραίτητες επείγουσες επισκευές. Προς τούτο θα πρέπει να τροποποιηθεί, να συμπληρωθεί και να απλοποιηθεί η ισχύουσα νομοθεσία, ώστε να είναι εφικτή η βελτίωση της ασφαλείας των κατασκευών, έστω και αν με τις επεμβάσεις δεν καθίστανται απολύτως ασφαλείς (π.χ. επισκευές οξειδωμένων οπλισμών σε βάσεις στύλων με αποκατάσταση της λειτουργίας τους).

Δεν πρέπει να επιτρέπονται επεμβάσεις (διακοσμήσεις κ.λπ.) που αποκρύπτουν φέροντα δομικά στοιχεία. Ή άλλως θα πρέπει πάντα να περιγράφεται μια πρακτικά εφαρμόσιμη μέθοδος για τη δυνατότητα επιθεώρησης, (π.χ. θυρίδες επίσκεψης, κάμερες κλπ.).

3. **Για κατασκευές που δεν συμμορφώνονται με τα παραπάνω:**

- Δεν πρέπει να εγκρίνονται δανειοδοτήσεις, εκτός αν αφορούν την συντήρησή τους και μόνον
- Δεν πρέπει να επιδοτούνται για καμία άλλη **αναβάθμιση, πλην της συμμόρφωσης με θέματα ασφαλείας** (η Πολιτεία δεν είναι λογικό να επενδύει σε επισφαλείς οικοδομές)
- Θα πρέπει να προβλέπεται εξαίρεση από επιδοτήσεις και αποζημιώσεις σε περιπτώσεις φυσικών καταστροφών (σεισμοί κ.λπ.)
- Σε περιπτώσεις αποδεδειγμένης οικονομικής αδυναμίας των πολιτών, το κόστος των ελέγχων και συντήρησης ή μέρος αυτού, θα πρέπει να το αναλαμβάνει η ίδια η Πολιτεία που, αναμφίβολα, έχει τις δικές ευθύνες για τις παραλήψεις του παρελθόντος (πχ με κοινοτικές επιδοτήσεις).

Αντίστοιχες **διατάξεις περιοδικής επιθεώρησης και συντήρησης** πρέπει να θεσπιστούν και για άλλες "επικίνδυνες" κατασκευές, **από άποψη πυρός, υγιεινής και χρήσης** (π.χ. υγρασίες, ακτινοβολίες, διαβρωμένα κιγκλιδώματα κλπ, - βλπ. ΠΔ 1929), αλλά και για τις όψεις των οικοδομών, στο πλαίσιο της ανάπλασης των πόλεων.

Στις αυθαίρετες επικίνδυνες κατασκευές, παρά τις «ανοχές» των νόμων για τα αυθαίρετα τα τελευταία χρόνια, που κρίθηκαν μάλιστα «συνταγματικά ανεκτές», πρέπει να καθοριστεί προθεσμία άρσης κινδύνου (π.χ. λεβητοστάσια κάτω από κλιμακοστάσια).

Επισημαίνεται ότι **οι υποχρεώσεις για την επιθεώρηση & συντήρηση των κτιρίων προκύπτουν από τα άρθρα 1, 5 και 9 του Κτιριοδομικού Κανονισμού, σε συνδυασμό με το άρθρο 7 § 3,11 του ΠΔ 305/96** περί Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας (Φ.Α.Υ. ή, άλλως, το «βιβλιάριο υγείας και πρόληψης» της ιδιοκτησίας), που οφείλει να συμπληρώνεται διαρκώς, ενώ αντίγραφό του συνοδεύει υποχρεωτικά την ιδιοκτησία σε κάθε μεταβίβαση.

Εξυπακούεται φυσικά ότι ο Φ.Α.Υ. πρέπει να αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο της ταυτότητας του κτιρίου, αφού αφορά απαιτήσεις ασφαλείας και υγιεινής διαβίωσης των χρηστών των κτιρίων (απαιτείται σχετική προσθήκη στο άρθρο 4 του ν.3843/10).

B. ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΤΟΧΗ (ΤΡΩΤΟΤΗΤΑ) ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Προτείνεται η κατάταξη των κτιρίων σύμφωνα με τα παρακάτω (κατ' αντιστοιχία με τον ΚΕΝΑΚ):

Κατ' αρχήν προτείνεται η **συνέχιση της διαδικασίας νομιμοποίησης αυθαιρέτων** με τη σημερινή της μορφή ως προς το **ΔΕΔΟΤΑ**.

Αν με βάση το ΔΕΔΟΤΑ το κτίριο υπάγεται σε κατηγορίες «μέσης ή υψηλής προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου» (δηλ. **M** ή **Y**), πρέπει να ακολουθήσει νέο, πληρέστερο ΔΕΔΟΤΑ, που θα συνταχθεί από 2 ή περισσότερους πολιτικούς μηχανικούς με προκαθορισμένη εμπειρία στα υλικά και τρόπο δόμησης του φέροντος οργανισμού του κτιρίου (σκυρόδεμα, λιθοδομές, σίδηρος κλπ). Αυτό βεβαίως θα πρέπει να είναι υποχρεωτικό για όλους τους συνιδιοκτήτες, των οποίων οι σχετικές υποχρεώσεις οφείλουν να καθοριστούν νομικά.

Αν με το δεύτερο ΔΕΔΟΤΑ, η κατασκευή καταταχθεί στην κατηγορία **Y** πρέπει να ακολουθήσει αποτίμηση της φέρουσας ικανότητάς της κατά τον ΚΑΝΕΠΕ για την κατάταξή της στις κατηγορίες που αναφέρονται παρακάτω. Αν από την αποτίμηση αυτή προκύψει

επικινδυνότητα, πρέπει να είναι δυνατόν να επιβάλλονται τα μέτρα περί επικινδύνων οικοδομών.

Για όλα δε τα κτίρια, νόμιμα ή αυθαίρετα προτείνεται ο **έλεγχος και η σύνταξη ΔΕΔΟΤΑ** και, τελείως ενδεικτικά, η κατάταξή τους σε **ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ** ως προς την στατική επάρκεια κατά τη διαδικασία ενημέρωσης της **ταυτότητας κτιρίου**, ως εξής:

1. Κτίρια / κατασκευές που εξ ολοκλήρου ή τμήματά τους κρίθηκαν καθ' οιονδήποτε τρόπο "**επικίνδυνα**", **κατατάσσονται στην κατηγορία Ο**. Τα κτίρια/κατασκευές αυτής της κατηγορίας θα επιτρέπεται να καταχωρηθούν στο ηλεκτρονικό σύστημα ταυτότητας κτιρίου, αλλά **δεν θα επιτρέπονται δικαιοπραξίες επ' αυτών**.
2. Κτίρια / κατασκευές χωρίς ΔΕΔΟΤΑ **κατατάσσονται στην κατηγορία Κ**
3. Κτίρια / κατασκευές με **μελέτες επισκευής ή ενίσχυσης που δεν έχει εφαρμοστεί, κατατάσσονται στην κατηγορία Ι** (ή αναλόγως της αποτίμησης της υφιστάμενης αντοχής τους όπως προσδιορίζεται στη μελέτη)
4. Κτίρια / κατασκευές που εξ ολοκλήρου ή τμηματικά δεν διαθέτουν εγκεκριμένη στατική μελέτη, **με πρωτοβάθμιο έλεγχο τύπου ΔΕΔΟΤΑ** και κατάταξη σε κατηγορίες Μ ή Υ, **κατατάσσονται στην κατηγορία Θ**
5. Κτίρια / κατασκευές που εξ ολοκλήρου ή τμηματικά κρίθηκαν **επισκευαστέα** μετά από σεισμό (κίτρινα) ή έχουν καταταχθεί στις κατηγορίες **Μ ή Υ** από δευτεροβάθμιο έλεγχο ΔΕΔΟΤΑ και για τα οποία δεν έχει γίνει αποτίμηση αντοχής ή έλεγχος ενίσχυσης-επισκευής, κατατάσσονται στην **κατηγορία Η**
6. Κτίρια / κατασκευές με κατάταξη σε κατηγορίες **Χ** από πρωτοβάθμιο η δευτεροβάθμιο έλεγχο ΔΕΔΟΤΑ, **κατατάσσονται στην κατηγορία Ζ**
7. **Νόμιμα κτίσματα** ως προς την εφαρμογή της στατικής μελέτης, χωρίς υποβάθμιση της βαθμολογίας τους στο ΔΕΔΟΤΑ για δομικές ατέλειες που δεν μελετήθηκαν, **κατατάσσονται στην κατηγορία Ε** (με υποκατηγορίες αναλόγως του κανονισμού μελέτης)
8. Νέα, εκ νέου ελεγμένα ή επισκευασμένα/ενισχυμένα κτίσματα σύμφωνα με εφαρμοσμένη μελέτη βάσει **Ευρωκώδικων ή ΚΑΝΕΠΕ**, **κατατάσσονται στις κατηγορίες Δ - Α** (αναλόγως της στάθμης επιτελεστικότητας)

Για αναβάθμιση της κατηγορίας απαιτείται να γίνουν οι ενέργειες που απαιτούνται κατ' ελάχιστο για την επιθυμητή κατηγορία.

Το πιστοποιητικό κατάταξης, μαζί με το δελτίο επιθεώρησης/συντήρησης θα καταχωρούνται σε ηλεκτρονική βάση δεδομένων (π.χ. της ταυτότητας κτιρίου) και θα επισυνάπτονται υποχρεωτικά σε κάθε δικαιοπραξία, μίσθωση ακινήτου και άδεια λειτουργίας χώρου. Σε δημόσια κτίρια, κτίρια συνάθροισης κοινού, χώρους εκπαίδευσης ή εργασίας, τουριστικές εγκαταστάσεις κλπ. θα εκτίθεται σε εμφανές σημείο στην είσοδο του κτιρίου.

Πιστεύουμε ότι τα παραπάνω θα εξασφαλίσουν νέες θέσεις εργασίας, χωρίς να εξεγείρουν την κοινωνία. Προϋποθέτουν όμως την προηγούμενη ευαισθητοποίηση των πολιτών, την παροχή κινήτρων από την Πολιτεία (φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις για το χρησιμοποιούμενο προσωπικό, επιχορηγήσεις, δάνεια κλπ.) και την αντιμετώπιση των σοβαρών νομικών προβλημάτων που μπορεί να παρουσιαστούν κυρίως στα συνιδιόκτητα κτίρια.

Η ανάγκη ασφαλών κτιρίων που δεν δημιουργούν προβλήματα υγείας στους χρήστες τους, καθιστά την **"παθολογία των κατασκευών"** ένα σημαντικό κομμάτι του επαγγέλματος του μηχανικού!

Πρέπει μάλιστα να συνδυαστούν με πολιτική εφαρμογής και άλλων προστατευτικών διατάξεων όπως οδηγίες ΟΑΣΠ (π.χ. δημιουργία χώρων καταφυγής πληθυσμού σε περίπτωση σεισμού, σχέδια «πολιτικής προστασίας» για σεισμούς, πλημμύρες, φωτιές κλπ.) και, τελικά, **της ανάπλασης των πόλεων, που πρέπει να γίνει ο κύριος στόχος μας**. Ανάπλασης που θα πρέπει να συντονιστεί με τα γενικότερα χωροταξικά και επιχειρησιακά σχέδια κατά περιοχή, λαμβάνοντας υπ' όψη τη σύγχρονη πραγματικότητα!

Παράλληλα με τα παραπάνω μπορεί να θεσπιστούν και διατάξεις που θα προωθούν την συνεργασία νέων με παλιούς μηχανικούς (νέες γνώσεις + εμπειρία), ώστε οι έλεγχοι των κτιρίων και οι επεμβάσεις σ' αυτά να είναι υψηλής αξιοπιστίας.

Γνωρίζουμε βέβαια ότι οι προτάσεις μας χρειάζονται βελτιώσεις. Όμως η απάθειά μας στην αδράνεια της Πολιτείας, δεν μπορεί να συνεχιστεί άλλο!

Στόχος είναι ο προβληματισμός, η πρόκληση συζήτησης μεταξύ των μηχανικών, νομικών, αρμοδίων Υπηρεσιών κλπ, για τη σύνταξη μιας χρήσιμης, δίκαιης και αποδεκτής από την κοινωνία τελικής πρότασης.

Για το σκοπό αυτό ζητάμε την εποικοδομητική συνδρομή σας με παρατηρήσεις, διορθώσεις και προτάσεις!

Νοέμβριος 2016

Διονύσης Ι. Κλαδάκης
Θεοφάνης Κάκος

πολιτικοί μηχανικοί

ΥΓ. Ευχαριστούμε τους εκλεκτούς συναδέλφους Παν. Αναγνωστόπουλο – Θεοδ. Βουδικλάρη και Αποστ. Κωνσταντινίδη για τη συμβολή τους στη σύνταξη αυτής της πρότασης.

