

1. Να υλοποιηθούν οι προβλέψεις του άρθρου 24 του Συντάγματος;

- a. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος
- b. Η σύνταξη του δασολογίου συνιστά υποχρέωση του κράτους, όχι γενική και αόριστη αλλά συγκεκριμένη και με χρονικό ορίζοντα. Η ύπαρξη δασικών χαρτών αποτελεί προϋπόθεση για την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού.
- c. Να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης με τις παρεμβάσεις στο χώρο.
 - i. Αναγκαία είναι η χάραξη εθνικού επιχειρησιακού σχεδίου, χρονοδιαγράμματος και σχεδίου χρηματοδότησης στα πλαίσια της 4^{ης} Προγραμματικής Περιόδου. Χωρίς μηδενισμούς για ότι έχει γίνει, αλλά με ανατροπές όπου απαιτείται.
 - ii. Το συντομότερο δυνατό, με διαδικασίες γρήγορες, σταδιακής προσέγγισης και επιστημονικά αkéραιες, καμία περιοχή στον Ελλαδικό χώρο να είναι χωρίς σχεδιασμό, χωρίς καθορισμό χρήσεων γης.
- d. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης.
 - i. Στην Ελλάδα υπάρχει ένα πολύ μεγάλο και καλό επιστημονικό δυναμικό. Σε μια προσπάθεια που έχει πανελλαδικό εύρος και σπουδαιότητα η αξιοποίηση του, η συνεισφορά του είναι αναγκαία. Χρονίζοντα προβλήματα, φαινόμενα παράκαμψης των εισηγήσεων των μελετητών πέρα από τις θεσμοθετημένες διαδικασίες, μελέτες που σέρνονται για δεκαετίες, να αντιμετωπισθούν άμεσα.
- e. Η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Σήμερα στοιχειώδη υποχρέωση απέναντι στους πολίτες που καταβάλλουν το σχετικό τέλος αλλά δεν βλέπουν το προϊόν για το οποίο πλήρωσαν.

2. Αναδιοργάνωση – στελέχωση των υπηρεσιών.

Έχουμε, προ πολλού, επισημάνει τα θεσμικά, τα οργανωτικά και τα διαδικαστικά προβλήματα καθώς και τις αδυναμίες που επηρεάζουν τον σχεδιασμό, τα οποία συνοψίζονται ως εξής:

- Έλλειψη καθορισμού προτεραιοτήτων στο σχεδιασμό της Χώρας ανά Περιφέρεια κεντρικές με συνέπεια την χρηματοδότηση μελετών ανεξαρτήτως και χωρίς αντικειμενικά κριτήρια.

- Έλλειψη συντονισμού Κέντρου – ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. και επιτελικής υποστήριξης των ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. από το Υπουργείο, με τις απαραίτητες οδηγίες και κατευθύνσεις σε όλο το φάσμα της διαδικασίας παραγωγής και έγκρισης των μελετών.

- Απουσία και έλλειψη συντονισμού εκ μέρους της πλειονότητας των αρμοδίων Περιφερειακών Υπηρεσιών (ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.). Οι περισσότερες ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. απέχουν από τη διαδικασία παραγωγής και παρακολούθησης των μελετών, ενώ υποχρεούνται να εισηγηθούν την έγκρισή τους..

- Αδυναμία της Διοίκησης να επιλύσει ζητήματα και να ερμηνεύσει έγκαιρα και επιστημονικά ορθά το Ν. 2508/97 για να καλύψει τις απαιτήσεις παρόμοιων μελετών.

- Πλημμελή προετοιμασία για τη διενέργεια διαγωνισμών από τις ελλιπώς ενημερωμένες επιτροπές διαγωνισμών, ως παράδειγμα αναφέρουμε τις μη σύννομες προκηρύξεις, που πολλές φορές οδηγούν σε αδιέξοδες και επαναλαμβανόμενες ενστάσεις .

Μη στελέχωση των ΟΤΑ με εξειδικευμένο προσωπικό στα θέματα χωρικού Σχεδιασμού και εμπειρία για την επίβλεψη και παρακολούθηση των μελετών. Τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ σε όλη τη Χώρα εκπονούνται δίχως κεντρική παρακολούθηση, δίχως κοινές πολιτικές και κατευθύνσεις, από κάθε Δήμο ξεχωριστά, με τις ... αντιλήψεις του. Δεν διατυπώνονται τομεακές αστικές πολιτικές και επομένως δεν προσανατολίζονται τα Προγράμματα των Δήμων προς νέες κατευθύνσεις, και επομένως δεν υπάρχουν αιτήματα για χρηματοδότηση καινοτόμων αστικών δράσεων.

- Προτάσεις

Να αναδιοργανωθούν οι Διευθύνσεις του ΥΠΕΚΑ σύμφωνα με τις σύγχρονες απαιτήσεις.

Ο Ν.2508/97 αναφέρεται στις αστικές πολιτικές (politiques urbaines) και δεν έχει ακόμη δημιουργηθεί Διεύθυνση Αστικής Ανάπτυξης.

- συστηματική ενημέρωση των ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. και τη παροχή κατευθύνσεων για την επίβλεψη και τον συντονισμό των μελετών σε εξέλιξη, από Κεντρικό Επιτελικό Όργανο του Υπουργείου.

- στελέχωση των ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. με προσωπικό επιστημονικά κατάλληλο για να υποστηρίξει με επάρκεια τις διαδικασίες προώθησης και

θεσμοθέτησης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Κινητοποίηση των Κεντρικών Υπηρεσιών του Υπουργείου προς αυτήν την κατεύθυνση.

Στις μελέτες ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ διαπιστώνονται καθυστερήσεις, σε όλα τα στάδια από την προκήρυξη μέχρι την έγκρισή τους.

Σοβαρά πρόβλημα παρουσιάζονται, όμως, κατά τη διάρκεια της εκπόνησης των μελετών αυτών.

Μέχρι τον Ιούνιο του 2009, είχαν προκηρυχθεί μελέτες για 310 ΟΤΑ από τους 910 της χώρας (εκτός της Αττικής) και υπολείπονται μελέτες για του υπόλοιπους 600 ΟΤΑ , ενώ είχαν εγκριθεί ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ για 31 ΟΤΑ - δώδεκα χρόνια μετά την έκδοση του Οικιστικού Νόμου !

-Κωδικοποίηση της Νομοθεσίας

-Μία υπηρεσία υπεύθυνη για την ερμηνεία των νόμων (η ΔΟΚΚ)

3. Συνεργασία με το ΣτΕ

Είναι γεγονός ότι πολλές από τις δικαστικές κρίσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας ιδίως σε ζητήματα χωροταξίας και προστασίας του περιβάλλοντος δεν ήταν και δεν είναι αρεστές από κυβερνήσεις και διοικήσεις. Δεν είναι λίγες οι φορές που ο ακυρωτικός δικαστής κατηγορήθηκε ότι εκφράζει μια συνολική δυσπιστία απέναντι στο νομοθέτη και τη διοίκηση καθώς και ότι επιδιώκει κατ' ουσίαν να υποκαταστήσει τη διοικητική κρίση. Δεν είναι λίγες επίσης οι φορές που κατηγορήθηκε για έναν φερόμενο ως υπερβάλλοντα ζήλο στην εφαρμογή των συνταγματικών κανόνων για την προστασία του περιβάλλοντος.

Η δυσaréσκεια αυτή εκφράζεται εκ μέρους του νομοθέτη όταν επιδιώκει να ανατρέψει ακυρωτικές αποφάσεις προς ικανοποίηση συνήθως μεμονωμένων συμφερόντων με συγκεκριμένες νομοθετικές ρυθμίσεις (όπως ο ν. για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που εκκρεμεί εδώ και τριάντα περίπου χρόνια, η εκτροπή του Αχελώου, που ακυρώθηκε έξι φορές και τελικά απεστάλη προδικαστικό ερώτημα στο Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ο ν. 3431/2006 για τις κεραίες κινητής τηλεφωνίας που θεράπευσε την επί μακρόν λειτουργία τους χωρίς έγκριση περιβαλλοντικών όρων κά) ή όταν ενσωματώνει σε νόμους ατομικές ρυθμίσεις με αποτέλεσμα να μη χωρεί ευθεία προσβολή ενώπιον του Δικαστηρίου με αποτέλεσμα να γεννάται

ζήτημα έγκαιρης αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας (όπως η περίπτωση του γηπέδου της ΑΕΚ ν. 3044/2002, το εμπορικό κέντρο the Mall, η εκτροπή του Αχελώου, η αλλαγή χρήσης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων (ν.3343/2005) κá.

Η δυσaráσκεια όμως εκφράζεται και εκ μέρους της Διοίκησης όταν παραλείπει να συμμορφωθεί με δικαστικές αποφάσεις. Το Τριμελές Συμβούλιο του Συμβουλίου της Επικρατείας αρμόδιο για τον έλεγχο της Διοίκησης προς τις δικαστικές αποφάσεις διαπιστώνει συνεχώς την παράλειψη των εμπλεκόμενων υπηρεσιών να σεβαστούν τις δικαστικές αποφάσεις.

Δυστυχώς αυτή η τάση τόσο του νομοθέτη όσο και της Διοίκησης εμφανίζεται πολύ συχνά με αποτέλεσμα να προκαλεί προβλήματα στον τομέα των σχέσεων της δικαστικής με τη νομοθετική και την εκτελεστική εξουσία, που αποτελεί θεμέλιο της λειτουργίας του πολιτεύματος και του κράτους δικαίου.

Αυτές οι πρακτικές ωστόσο θα πρέπει να εγκαταλειφθούν αν θέλουμε να μιλάμε για μια νέα περίοδο της δημοκρατίας και της δημοκρατικής διακυβέρνησης στη χώρα.

Είναι αλήθεια ότι η περιβαλλοντική διάσταση αποτελεί συχνά ενοχλητική παράμετρο στα αναπτυξιακά σχέδια. Ωστόσο, η προστασία του περιβάλλοντος δεν μπορεί να περιορίζεται ούτε να εξαντλείται στη σημειακή ή κατασταλτική προστασία του διαμέσου εξωδικαστικών ή δικαστικών μηχανισμών. Αντί να αποτελεί πεδίο αντιπαλότητας μεταξύ Συμβουλίου της Επικρατείας και Υπουργείων θα πρέπει να υπάρξει στενή συνεργασία, ώστε οι αποφάσεις να είναι ισχυρές και, το κυριότερο ίσως, να ξεπεραστούν εμπλοκές που καθιστούν ανέφικτη την ολοκλήρωση του σχεδιασμού με ρεαλιστικό τρόπο και σε ρεαλιστικό χρόνο.

4. Ρυθμιστικά σχέδια

Τα Ρυθμιστικά Σχέδια (Ρ.Σ.) αποτελούν επιτελικά σχέδια χάραξης χωρικών πολιτικών αλλά και μηχανισμούς στρατηγικού σχεδιασμού των σημαντικών – κρίσιμων αστικών περιοχών της χώρας. Επιπλέον

οφείλουν να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Περιφερειακού Πλαισίου Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Από το 2007, έχουν ανατεθεί μελέτες Ρ.Σ. για τέσσερις (4) περιοχές από τις έξη (6) που ορίζει ο Ν 2508/97(Λάρισα, Βόλο, Ιωάννινα, Πάτρα, Ηράκλειο, Καβάλα). Μελέτες Ρ.Σ. εκπονούνται για τις: Λάρισα, Βόλο, Ιωάννινα και Πάτρα, που θα έπρεπε να έχουν ολοκληρωθεί σε 20 μήνες, ενώ πρόσφατα προκηρύχθηκε το Ρ.Σ. του Ηρακλείου.

Μέχρι σήμερα από τα τέσσερα Ρ.Σ. που ανατέθηκαν μόνο το Ρ.Σ. Βόλου βρίσκεται στο τελικό στάδιο.

Εκτιμώντας τη σημασία που έχει αυτό το επίπεδο σχεδιασμού για τις αστικές περιοχές, επισημαίνουμε την άμεση προώθηση και θεσμοθέτησή τους.

Πρόσφατα, δόθηκε σε διαβούλευση το «Ρ.Σ. Αττικής», ένα Ρυθμιστικό Σχέδιο που συντάσσεται σχεδόν 25 χρόνια μετά το θεσμοθετημένο ΡΣΑ, σε μία συγκυρία όπου η περιβαλλοντική, η οικονομική αλλά και η κοινωνική κρίση στην Αθήνα έχουν αποκτήσει δραματική ένταση. Σε αυτές τις συνθήκες αγνοούνται ζητήματα και λείπουν προτάσεις που θα συμβάλλουν στην επίτευξη των περιβαλλοντικών και κοινωνικών στόχων.

Οφείλουμε να επισημάνουμε ότι υπάρχουν αντιφάσεις μεταξύ των γενικών κατευθύνσεων και των προτεινόμενων συγκεκριμένων μέτρων!! Όπως για παράδειγμα:

- ενώ τονίζεται η αναγκαιότητα της προστασίας των δασών, των δασικών εκτάσεων και των ορεινών όγκων για την Αττική, ο Υμηττός υποβαθμίζεται σε «περιαστικό πάρκο».
- ενώ δίνεται προτεραιότητα στην ενίσχυση των ΜΜΜ, αποφασίζονται και δημοπρατούνται πριν τη θέσπιση του ΡΣ τα «νέα Οδικά έργα της Αττικής», δρόμοι ταχείας κυκλοφορίας που διαπερνούν τον Υμηττό και οι οποίοι, εκτός των άλλων δυσμενών επιπτώσεων, είναι φανερό ότι ενθαρύνουν την ενισχύση του ΙΧ.

Θα πρέπει να δοθεί έμφαση στη σαφή οριοθέτηση και προστασία των περιοχών οικολογικού ενδιαφέροντος, είτε ως περιοχών φυσικού περιβάλλοντος, είτε ως περιοχών γεωργικής εκμετάλλευσης, που επίσης αποτελούν κρίσιμη περιβαλλοντική συνιστώσα.

Ένα κρίσιμο θέμα, που παρουσιάζεται με ιδιαίτερη ένταση στην Αττική, είναι αυτό της μετανάστευσης. Αν και πρόκειται για σύνθετο ζήτημα, επειδή το φαινόμενο έχει χωρική αφετηρία και ήδη ορισμένες περιοχές του Λεκανοπεδίου εμφανίζουν χαρακτηριστικά γκέτο, θα έπρεπε να γίνει ξεχωριστή αναφορά ΡΣΑ. Εν τούτοις, σε πολλά σημεία το Σχέδιο κινείται σε σωστή κατεύθυνση, ως προς την αντιμετώπιση θεμάτων του

κοινωνικού αποκλεισμού, όπως, για παράδειγμα, με την αναφορά στην ισόρροπη κατανομή των αστικών πόρων.

Ως γενική, αλλά βασική, παρατήρηση αναφέρουμε ότι ο στρατηγικός σχεδιασμός του ΡΣ περιορίζεται στα διοικητικά όρια της Περιφέρειας Αττικής. Δεν αναγνωρίζεται, δηλαδή, ότι η μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας υπερβαίνει τα όρια του Νομού. Η θέση αυτή, εκτός των άλλων, βρίσκεται και σε ασυμφωνία με το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο, στο οποίο η Περιφέρεια Αττικής επεκτείνεται και σε τμήματα των γειτονικών Νομών της Βοιωτίας, της Εύβοιας και της Κορινθίας, διότι πράγματι η μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας «φθάνει» μέχρι τη Θήβα, τη Χαλκίδα και τη Κόρινθο. Εδώ και χρόνια, είναι εμφανές ότι η απουσία ενιαίου σχεδιασμού για όλη αυτή την περιοχή η οποία εξαρτάται αλλά και επηρεάζεται από την Αθήνα, έχει οδηγήσει σε στρεβλώσεις : βλέπουμε πώς αναπτύχθηκαν τα παράλια της Κορινθίας, τι συμβαίνει στα Οινόφυτα, τι γίνεται στον Ασωπό κ.λπ.

Το πλήθος των προτεινόμενων μελετών, όπως είναι τα Σχέδια Ανάπτυξης για κάθε Χωρική Ενότητα (Σ.Χ.Α.Ε.), οι πολλές Τομεακές Μελέτες, τα Προγράμματα κ.λπ. αλλά και όλων των αναγκαίων θεσμικών ρυθμίσεων που απαιτούνται για την ενεργοποίηση του Ρ.Σ., μας προβληματίζει.

5. Χωροταξικά πλαίσια

Μπορούν να αντληθούν πολύτιμες πληροφορίες από τα πρακτικά του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, διότι εκεί έχουν κατατεθεί γραπτά οι απόψεις όλων των φορέων για τα εκάστοτε εξεταζόμενα θέματα.

Να συγκληθεί το Όργανο και να 'επιβλέπει' την κωδικοποίηση των αιτημάτων των φορέων από την αρμόδια Υπηρεσία.

Τα χωροταξικά αντικείμενα που 'παίζουν' είναι: (α) το Γενικό Πλαίσιο, (β) τα τρία Ειδικά Πλαίσια (ΑΠΕ, βιομηχανία, τουρισμός), (γ) το Ρυθμιστικό Αθήνας, (δ) το Ρυθμιστικό Βόλου, τα Περιφερειακά Πλαίσια.

Ειδικότερα, όσον αφορά στο Γενικό Πλαίσιο – πέρα από τη διαδικασία του ΕΣΧΑΑ που αναφέρεται προηγουμένως – θα πρέπει να ληφθούν σημαντικές πολιτικές αποφάσεις γενικότερου επιπέδου:

- α. Εκτός σχεδίου δόμηση
- β. Περιφερειακή Διοικητική Αναδιάρθρωση
- γ. Νησιωτικές Πολιτικές και εξειδίκευσή τους σε άξονες ανάπτυξης
- δ. Πολιτική αυθαιρέτων

Για το Ειδικό Πλαίσιο για τον τουρισμό θα πρέπει να αποσυρθεί, να ανακληθεί άμεσα η ισχύς του, να αξιοποιηθεί η εμπειρία του Εθνικού Συμβουλίου και να αποφασιστεί στη συνέχεια η διαδικασία ολοκλήρωσής του.

6. Αναθεώρηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Στα σημαντικότερα σημεία της πολεοδομικής νομοθεσίας περιλαμβάνονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης, ο γενικός οικοδομικός κανονισμός (ΓΟΚ), ο κτιριοδομικός κανονισμός, οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, οι διατάξεις περί οικισμών, παραδοσιακών και μη, περί ρεμάτων, αιγιαλού και διατάξεις περί αυθαιρέτων παραλίας, κ.α. Σε αυτή πρέπει να προστεθούν οι διάφορες ερμηνευτικές εγκύκλιοι, οι υπουργικές αποφάσεις κλπ. Το σύνολο των εγγράφων αυτών σήμερα ξεπερνάει ίσως τις τριάντα χιλιάδες σελίδες. Αν δεν προσθέσει κανείς και την νομοθεσία άλλων εμπλεκόμενων υπηρεσιών όπως εφορίες αρχαιοτήτων, δασαρχεία, ΥΠΑΝ, Εθνικής Άμυνας, Πολιτικής Αεροπορίας κλπ., φτάνουμε σε δυσθεόρατο αριθμό εγγράφων. Αυτό το δαιδαλώδες πλέγμα διατάσεων που αρκετές αλληλοαναιρούνται δημιουργεί μια ασφυκτική κατάσταση τόσο στις υπηρεσίες που αρκετές φορές ερμηνεύουν «κατά την άποψή τους» όσο στους μηχανικούς και στους πολίτες.

Το ΤΕΕ ανακοινώνει εδώ την πρόθεσή του για την αναθεώρηση του γενικού οικοδομικού κανονισμού. Έχει ήδη ξεκινήσει η διαδικασία υπόβαθρου και συλλογής πληροφοριών για αντίστοιχους κανονισμούς χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Με το δύσκολο αυτό εγχείρημα, σε συνεργασία οπωσδήποτε με συναρμόδιους φορείς, επιχειρείται να διαμορφωθεί ένας οικοδομικός κανονισμός που θα δώσει νέα όψη στο δομημένο περιβάλλον. Θα λαμβάνει υπ' όψη του τις νέες τεχνολογικές εξελίξεις, τον βιοκλιματικό σχεδιασμό, την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων και θα απελευθερώνει, επιτέλους, τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό από τις διάφορες αγκυλώσεις του. Σίγουρο είναι ότι το έργο αυτό θα συμπαρασύρει προς αναθεώρηση και άλλες διατάξεις, δίνοντάς μας ένα όσο το δυνατόν πληρέστερο εργαλείο δουλειάς.

Σημαντικό θέμα που απασχολεί και πλατιά κοινωνικά στρώματα είναι η αυθαίρετη διοίκηση και η αυτήν νομοθεσία.

7. Αυθαίρετη Δόμηση

Με την αδράνεια της πολιτείας να θωρακίσει πολεοδομικά τη χώρα αφενός, και με την κεκτημένη αντίληψη των πολιτών, λόγω πρακτικής της πολιτείας, ότι τα αυθαίρετα θα νομιμοποιηθούν αφετέρου, περάσαμε σε μια πιο έντονη φάση κατασκευής αυθαιρέτων έξω και μακριά από τα αστικά κέντρα όπου δίπλα σε κατοικίες δημιουργήθηκαν και επαγγελματικοί χώροι .

Πολλά από τα κτίσματα αυτά είναι πέραν του ενός ορόφου και με ακριβή υλικά.

Κατασκευάστηκαν δε και σε περιοχές όπως δάση και δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, παραλίες και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους από ανθρώπους που κινήθηκαν εκμεταλλευόμενοι τα νομικά κενά, τη γραφειοκρατία και τις ατέρμονες διαδικασίες εκδίκασης από πλευράς των υπηρεσιών και με την σιγουριά της νομιμοποίησης ως «πεπατημένη», κατάφεραν ισχυρό πλήγμα στο περιβάλλον την εθνική οικονομία και στο κοινωνικό σύνολο γενικότερα.

Ειδική μνεία χρειάζεται να γίνει για τις τελευταίες ρυθμίσεις που το (τέως) ΥΠΕΧΩΔΕ προώθησε, πάντα χωρίς να ζητήσει την άποψη του ΤΕΕ, τελείως βιαστικά και για καθαρά εισπρακτικούς λόγους.

Οι ημιυπαίθριοι χώροι των κτιρίων δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Ούτε επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του συντελεστή. Σε όλες σχεδόν τις οικοδομές, λίγο ή πολύ εξαντλούν τον ισχύοντα στην περιοχή συντελεστή δόμησης. Η μετατροπή των ημιυπαίθριων σε περικλειστούς χώρους, οι οποίοι κανονικά προσμετρώνται στον συντελεστή, συνιστά αυτομάτως και υπέρβασή του. Ενδεχομένως μέχρι και σε ποσοστό 20%. Η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης συνιστά βαριά μορφή παρανομίας. Υπό το καθεστώς του ΓΟΚ 1985 θα έπρεπε να οδηγήσει στην κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής. Η γενικευμένη εξαίρεση από την κατεδάφιση όλων των κατασκευών που περικλείουν τους χώρους αυτούς, θα σημαίνει πρακτικά μια καθολική αύξηση του συντελεστή δόμησης σε ολόκληρη τη χώρα. Μια τέτοια αύξηση δεν είναι ποσοτικά καθόλου αμελητέα. Οι επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον θα είναι μεγάλες.

Η νομολογία του ΣτΕ είναι σαφής. Δεν μπορούν να εξαιρεθούν από την «κατεδάφιση» οι περικλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι.

Η πολεοδομική νομοθεσία, ειδικότερα δε ο ΓΟΚ, ο κτιριοδομικός κανονισμός κ.λπ. αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο στο οποίο δεν νοείται τμηματική και κατά βούληση παρέμβαση, προσθέτοντας καταργώντας ή αλλάζοντας διατάξεις χωρίς προηγούμενη επιστημονική τεκμηρίωση. Η πολεοδομική νομοθεσία, στην οποία ανήκει και η περί αυθαιρέτων, δεν προσφέρεται για κανενός είδους πειραματισμούς, πολύ περισσότερο εάν αυτοί έχουν αφετηρία την κάλυψη αναγκών του ΥΠΟΙΟ.

Αναμφισβήτητα έχει δημιουργηθεί κοινωνικό πρόβλημα. Οφείλεται κυρίως στο ότι αφέθηκε να λειτουργεί στην πράξη ένας παράλληλος, παράνομος, οικοδομικός κανονισμός. Οι ευθύνες για αυτό βαραίνουν κατά κύριο λόγο την πολιτεία.

Η αυθαίρετη δόμηση υπάρχει επειδή η πολιτεία το επέτρεψε επί δεκαετίες.

Τα πρόστιμα δεν εισπράχτηκαν επειδή η πολιτεία δεν τα εισέπραξε εδώ και δεκαετίες.

Τα αυθαίρετα ρευματοδοτούνται επειδή η πολιτεία τα ρευματοδοτεί.

Οι κλειστοί ημιυπαίθριοι, τα υπόγεια και οι πιλοτές με άλλη χρήση υπάρχουν επειδή η πολιτεία το επιτρέπει, με την ανυπαρξία των ελέγχων των κατασκευών, την χαώδη νομοθεσία, την εγκατάλειψη στην τύχη τους των υπηρεσιών, και με την σκέψη της πελατειακής σχέσης και της εισροής χρημάτων όποτε υπάρχει ανάγκη.

Είναι η πολιτεία που με την αδράνεια της δημιουργήσε την άποψη ότι το αυθαίρετο δεν είναι παρανομία αλλά δικαίωμα που ο καθένας εξασκεί όπως νομίζει.

Σύμφωνα με τις αρχές που ήδη αναπτύξαμε, προτείνουμε τα ακόλουθα συγκεκριμένα μέτρα για ουσιαστικό έλεγχο των κατασκευών τουλάχιστον ως προς την Πολεοδομική της διάσταση:

Σύσταση υπηρεσίας ελέγχου των κατασκευών (ΥΕΚ), σε επίπεδο περιφέρειας ή δήμου αν ο δήμος το επιθυμεί. Ο έλεγχος πρέπει να γίνεται από συνεργείο δύο υπαλλήλων που να διαθέτουν αυτοκίνητο και να ελέγχουν συγκεκριμένη περιοχή. Ο έλεγχος πρέπει να γίνεται ως προς την ύπαρξη της Άδειας και ως προς την εφαρμογή της. Η νομιμότητα ή όχι της Άδειας είναι αρμοδιότητα της υπηρεσίας που την εκδίδει. Ο έλεγχος της υπηρεσίας αυτής, γίνεται από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο είτε εμμέσως σε περίπτωση καταγγελιών, είτε αυτεπαγγέλτως. Διοικητικά η υπηρεσία ελέγχεται από την Περιφέρεια ή το Δήμο αντίστοιχα. Η υπηρεσία αυτή πρέπει να καλύπτει όλες τις περιοχές της χώρας στις οποίες κατ' αρχήν επιτρέπεται η δόμηση.

Η παραπάνω πρόταση συνιστά στρατηγικό στόχο εφαρμογής μιας αποτελεσματικής συνολικής πολιτικής για τον έλεγχο των κατασκευών κατά τα πρότυπα των περισσότερων ευρωπαϊκών χωρών.

8. Πολεοδομικές Υπηρεσίες

Σύμφωνα με τη ισχύουσα νομοθεσία, υπεύθυνος για τον έλεγχο της πολιτείας τόσο σε ζητήματα δόμησης και ποιότητας-ελέγχου των κατασκευών όσο και σε ζητήματα εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων και της πολεοδομικής νομοθεσίας, είναι εν γένει οι πολεοδομικές υπηρεσίες η σημασία της εύρυθμης λειτουργίας τους σήμερα, που οι αρμοδιότητές τους είναι αυξημένες, είναι φανερότερο από ποτέ.

Στην έρευνα του ΤΕΕ το 2007, που αφορούσε τις πολεοδομικές υπηρεσίες και γραφεία της χώρας τόσο νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων όσο και δήμων, διαπιστώθηκε ότι σε σύνολο 177 πολεοδομικών υπηρεσιών και γραφείων, πάντα από 70% είχαν ελλιπή υλικοτεχνική υποδομή, έλλειψη σε εξειδικευμένο

επιστημονικό προσωπικό και μεγάλα λειτουργικά και οργανωτικά προβλήματα.

Ως άμεσο συμπέρασμα προκύπτει ότι οι συγκεκριμένες υπηρεσίες αδυνατούν να ανταποκριθούν στο έργο το οποίο καλούνται να εκτελέσουν, με αποτέλεσμα τη γνωστή εικόνα της υποβάθμισης και αναξιοπιστίας.

9. Ηλεκτρονική Πολεοδομία

Η μηχανοργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών είναι απαραίτητη καθώς εξασφαλίζει ταχύτητα, διαφάνεια, ενιαία αντιμετώπιση των υποθέσεων σε όλη τη χώρα, αποσυμφόρηση των υπηρεσιών, καθώς και αποφυγή της κατά το δοκούν ερμηνείας της νομοθεσίας.

Από την κοινωνία της πληροφορίας, ανατέθηκε σε ανάδοχο η εκπόνηση του έργου «Ηλεκτρονική Πολεοδομία» που περιλαμβάνει τρεις φάσεις:

- Ηλεκτρονική διαχείριση πολεοδομικού γραφείου που αφορά πρωτόκολλο, άδειες, αυθαίρετα, πρόστιμα κ.λπ
- Πολεοδομική νομοθεσία όπου γίνεται μια παράθεση, όχι κωδικοποίηση της υπάρχουσας νομοθεσίας.
- Γεωγραφική πληροφορία, όροι δόμησης, ΦΕΚ κ.λπ.

Αμέσως διαπιστώθηκαν προβλήματα στην ταύτιση του έργου με την ισχύουσα νομοθεσία τόσο όσον αφορά τη λειτουργία του έργου για τους υπαλλήλους όσο και την ταύτισή του με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία.

Θεωρούμε ότι από το πρώτης προτεραιότητας έργο θα πρέπει να λειτουργήσει και να λειτουργήσει σωστά. Για το λόγο αυτό θα πρέπει ταχύτατα να δημιουργηθεί στο αρμόδιο Υπουργείο η αρμόδια διεύθυνση διαχείρισης του έργου, να καταστεί από το ΥΠ.ΕΣ. υποχρεωτική η εφαρμογή του από τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Το ΤΕΕ είναι διατεθειμένο να συνεισφέρει στην τελική διαμόρφωση του έργου και σε συνεργασία με την Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ να εκπαιδεύσει τους υπαλλήλους των πολεοδομικών υπηρεσιών, ώστε να προσαρμοστούν στα νέα αυτά δεδομένα.

10. Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων

Θα πρέπει να αντιμετωπιστούν τα παρακάτω ζητήματα:

- Κτίρια ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής σημασίας
- Κτίρια σε περιοχές ειδικών διαταγμάτων (παραδοσιακοί οικισμοί κ.λπ.)

- Αυθαίρετες κατασκευές σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια
- Ζητήματα που αφορούν την έκδοση οικοδομικής άδειας
- Πιστοποίησης των εμπλεκόμενων φορέων για το συγκεκριμένο έργο

11. Εθνικό Κτηματολόγιο

Δράσεις και Δεσμεύσεις για την Ολοκλήρωση του Έργου

- Στην 15ετία από την έναρξη σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου έχει ολοκληρωθεί μόνο το 17% του έργου (σε έκταση της χώρας το 6%), ενώ με βάση το τρέχον πρόγραμμα κτηματογράφησης των αστικών κέντρων θα έχει υλοποιηθεί μέχρι το 2012 μόνο το 40% του έργου (σε έκταση της χώρας το 10%)
- Στην 30ετία και πάνω από την ψήφιση του θεσμικού πλαισίου - «περί οριοθεσίας των δασικών εκτάσεων και προστασίας των δημοσίων δασικών εκτάσεων» (Ν. 248/76), «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει διατάξεων της χώρας» (Ν. 998/79) – δεν έχει τελεσίδικα οριοθετηθεί καμία δημόσια δασική έκταση, δεν έχει κυρωθεί ούτε ένας δασικός χάρτης στο σύνολο της χώρας
- Στην 70ετία από την ψήφιση του θεσμικού πλαισίου καθορισμού αιγιαλού και παραλίας υπάρχει θεσμοθετημένη γραμμή αιγιαλού και παραλίας μόνο για το 20% της ελληνικής ακτογραμμής
- Στην 5ετία λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων ως Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων αποδείχθηκε ότι δεν μπορούν να ανταποκριθούν ούτε ως μεταβατική λύση στο θεσμό αλλά αντίθετα το όλο σύστημα έχει προσθέσει στις συναλλαγές κόστος χωρίς αντίστοιχο αποτέλεσμα και αρκετές φορές μάλιστα «εκσυγχρονισμένη» γραφειοκρατία

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, όπως ο τεχνικός και νομικός κόσμος έχει επανειλημμένα προτείνει και τεκμηριώσει, πέραν από την προφανή σκοπιμότητα του για τον εκσυγχρονισμό και διασφάλιση του τύπου αλλά και του πραγματικού περιεχομένου των συναλλαγών, είναι και μια ισχυρή θεσμική και πραγματική ασπίδα απέναντι σε κάθε επίδοξο καταπατητή δημόσιας ή

ιδιωτικής έκτασης. Μπορεί παράλληλα να συνδράμει σαν ουσιαστικό εργαλείο διαχείρισης του χώρου και ανάπτυξης του και με αυτόν τον τρόπο και ουσιαστικής περιβαλλοντικής προστασίας του. Η εθνική καταστροφή από τις πυρκαγιές 2007, 2009 επιβάλλει άλλη ταχύτητα και αναπροσαρμογές στον σχεδιασμό της σύνταξης του έργου, ώστε να ολοκληρωθεί για το σύνολο της χώρας το αργότερο σε μια 7ετία από σήμερα.

Η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου απαιτεί μια εντελώς διαφορετική δομή από την σημερινή – μεταβατική. Μια δομή που ο νομοθέτης, εδώ και 11 χρόνια, την έχει προβλέψει και προδιαγράψει (Ν. 2664/98). Επιβάλλεται η ύπαρξη ενός δεσμευτικού σχεδιασμού του θεσμού των οριστικών κτηματολογικών γραφείων και η άμεση αντιμετώπιση των θεμάτων συγκρότησης και λειτουργίας των

αλλιώς δεν υπάρχει λόγος να οικοδομείται και αναπτύσσεται – με κόστος για τους πολίτες - ένα Ωργο που δεν μπορεί να υπηρετήσει τους σκοπούς του Εθνικού Κτηματολογίου.

Οι σημερινές τεχνολογικές δυνατότητες και εξελίξεις βοηθούν αποφασιστικά ώστε το Εθνικό Κτηματολόγιο να επιτελέσει τους σκοπούς του, όπως αυτοί ορίζονται στους ψηφισμένους από το σύνολο των πολιτικών κομμάτων νόμους.

Το ΤΕΕ, έχοντας εκπονήσει την αρχική μελέτη για τη δημιουργία του ΕΚ στη χώρα το 1994, παρουσίασε - το 2005 - ένα Επιχειρησιακό Σχέδιο ολοκλήρωσης της σύνταξης και της λειτουργίας του έως το 2016, το οποίο έγινε, σε γενικές γραμμές, αποδεκτό από την Π□λιτεία και μάλιστα τάγματα αυτού θεσμοθετήθηκαν μΥ την ψήφιση του ν.3481/06 και με την έκδοση Υπουργικών Αποφάσεων το 2008. Σε συνεργασία με εμπλεκόμενους επιστημονικούς φορείς (Δικηγλικό Σύλλογο Αθήνας, Γεωτεχνικ□ Επιμελητήριο Ελλάδας) αλλά και την συνδρομή στελεχών της δημόσιας διοίκησης, προχωράμε στην επικαιροποίηση αυτού του σχεδίου.

Με βάση τα μέχρι τώρα πορίσματα της Διεπιστημονικής Επιτροπής του Τ.Ε.Ε. και εν όψει της συγκρότησης νέας κυβέρνησης από τις εκλογές της 4^{ης} Οκτωβρίου 2009, καταθέτουμε στο σύνολο των πολιτικών κομμάτων **τέσσερις (4) άμεσες δράσεις** που θα οδηγήσουν στο στόχο της ορθής λειτουργίας του ΕΚ και της ολοκλήρωσης της σύνταξής του μέχρι το 2016. Τα πολιτικά κόμματα καλούνται να τοποθετηθούν επί αυτών των άμεσων δράσεων ώστε την περίοδο αυτή να καταδειχθεί η πολιτική βούληση της χώρας για την απόκτηση του ΕΚ και να αναληφθεί και η πολιτική ευθύνη για την υλοποίησή του.

1. Ίδρυση Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων με τοπική αρμοδιότητα τους Νομούς της χώρας

Καθορισμός των ορίων των Κτηματολογικών Γραφείων βάσει του άρθρου 5 του Ν. 2664/98. Συγκεκριμένα συγκροτούνται Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία με τοπική αρμοδιότητα για τις κτηματολογικές εγγραφές κάθε νομού της χώρας. Άμεσα λειτουργούν ως τέτοια τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία που έχουν έδρα πρωτεύουσα νομού του

οποίου υιοικητικές του περιφέρειες (ΟΤΑ) έχουν ενταχθεί στο ΕΚ. Τη αμέσως επόμενο βήμα είναι η λειτουργία Κτηματολογικών Γραφείων και στις υπόλοιπες πρωτεύουσες νομών των οποίων διοικητικές περιφέρειες έχουν ενταχθεί στο ΕΚ και τα υπόλοιπα θα είναι έτοιμα ώστε να υποδεχθούν τις κτηματολογικές εγγραφές των αστικών κέντρων, η σύνταξη των οποίων ήδη εκπονείται. Έτσι μέχρι το 2012 θα έχει ολοκληρωθεί η συγκρότησή τους στο σύνολο της χώρας.

Αντιμέτωπη των θεμάτων μετάβασης με ένα ολοκληρωμένο επιχειρησιακό σχέδιο, που βάση του θα αποτελούν οι προβλέψεις του 2664/98.

Το προϋπολογιζόμενο συνολικό κόστος λειτουργίας των Ορθοτικών Κτηματολογικών Γραφείων (μισθοδοσία, τεχνικό τμήμα, ενοίκια, κλπ) μπορεί να καλυφθεί από το σύνολο των εσόδων, όπως αυτά μέχρι σήμερα έχουν καθοριστεί και εισπράττονται, χωρίς να υπολογίζονται στα έσοδα οι παρακρατήσεις υπέρ τρίτων π.χ. ΤΑΧΔΥΚ.

2. Οργάνωση του ΟΚΧΕ ως φορέα λειτουργίας του ψηφιακού Εθνικού Κτηματολογίου στα πλαίσια της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης της χώρας.

Επαναπροσδιορίζονται οι σχέσεις ΟΚΧΕ και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ώστε ο ΟΚΧΕ να οργανώσει την εκ του νόμου αρμοδιότητά του για την υποστήριξη και τον συντονισμό της λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου.

Σημαντική παράμετρος στον σχεδιασμό του όλου συστήματος του λειτουργούντος Κτηματολογίου είναι η ηλεκτρονική μορφή του ΕΚ και συγκεκριμένα η καταχώριση των πράξεων στο Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) και η έκδοση των απαιτούμενων πιστοποιητικών, απευθείας από τους διαπιστευμένους χρήστες (συμβολαιογράφοι, κλπ).

3. Σύνταξη Δασικών Χαρτών και θεσμοθέτηση της γραμμής αιγιαλού στο σύνολο της χώρας στα πλαίσια σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου την επόμενη 4ετία.

Η Σύνταξη και η κύρωση δασικών χαρτών για το σύνολο της χώρας αποτελεί προαπαιτούμενο για την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου. Η εκπόνησή τους για το σύνολο της χώρας θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το αργότερο μέχρι το 2013 (ημιαστικά 2010 – 2011, αγροτικά 2012 – 2013) με τις διαδικασίες του Ν. 2664/98, και χρηματοδότηση από τους πόρους του Εθνικού Κτηματολογίου. Ανάρτηση των προσωρινών δασικών χαρτών των υπό κτηματογράφηση αστικών κέντρων ταυτόχρονα με την ανάρτηση των κτηματογραφικών διαγραμμάτων. Ανάρτηση των ήδη συνταχθέντων δασικών χαρτών των περιοχών που έχει συνταχθεί Εθνικό Κτηματολόγιο (6% της χώρας) άμεσα. Επανεπιβεβαίωση ή αποσαφήνιση από την νέα Βουλή του νομοθετικού πλαισίου σύνταξης δασικών χαρτών. Δασοκτόνοι έχουν αποδειχτεί όχι κυρίως οι νόμοι αλλά η θεσμική ασάφεια και κάθε εμπόδιο ή καθυστέρηση στην εφαρμογή της υπάρχουσας νομοθεσίας.

Ο καθορισμός της γραμμής αιγιαλού για το σύνολο της χώρας βάσει των σύγχρονων τεχνολογικά υποβάθρων που έχουν συνταχθεί αποτελεί επίσης προαπαιτούμενο της ολοκλήρωσης του ΕΚ.

4. Προγραμματισμός ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης για τη δημιουργία ΕΚ έως το 2016

Ολοκλήρωση της διαδικασίας κτηματογράφησης των αστικών κέντρων μέχρι το 2012 και άμεσα σχεδιασμός νέου προγράμματος κτηματογράφησης για την υπόλοιπη χώρα με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2016. Προαπαιτήσεις για την ολοκλήρωση ενός τέτοιου προγράμματος αποτελούν:

- I. Η ύπαρξη θεσμικών γραμμών (δασικός χάρτης και γραμμή αιγιαλού)
- II. Η ολοκλήρωση και αξιοποίηση του Συστήματος Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων με την οριοθέτηση με ορθό τεχνικά τρόπο των αγροτικών και κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων, πρόγραμμα

που ήδη βρίσκεται σε εξέλιξη και έχει στόχο την ορθή και δίκαιη κατανομή των αγροτικών ενισχύσεων και την αποφυγή περαιτέρω καταλογισμών σε βάρος της χώρας εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ από την Ευρωπαϊκή Ένωση

III. Κατοχύρωση της οικονομικής αυτοτέλειας της κτηματογράφησης. Με τα σημερινά δεδομένα το κόστος ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης (συμπεριλαμβανομένων και των Δασικών χαρτών) μπορεί να καλυφθεί αποκλειστικά από τους ανταποδοτικούς πόρους του (πάγιο και αναλογικό τέλος). Η ορθολογική διαχείριση των ανταποδοτικών πόρων του Εθνικού Κτηματολογίου - με αποκλειστικό μάλιστα σκοπό την αξιοποίησή τους στην σύνταξη και όχι την άμεση ή έμμεση χρηματοδότηση του Συστήματος Λειτουργίας των Μεταβατικών ή αύριο των Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων – εξασφαλίζει την ολοκλήρωση της σύνταξης του Ε.Κ. χωρίς να απαιτηθεί η χρηματοδότησή του από την Πολιτεία, μάλιστα σε μια ιδιαίτερα δύσκολη για τα δημόσια οικονομικά περίοδο της χώρας