

# Καθοριστική, αλλά όχι και το παν, η νομοθεσία για τις οικοδομικές άδειες

«Με ένα σμπάρο δεν γίνεται να πετύχει κανείς 17 τρυγόνια». Σ' αυτή τη χαρακτηριστική φράση συνοψίζεται –ή πρέπει να συνοψίζεται– η αντίληψη που πρέπει να διέπει όλους όσους αυτό τον καιρό προβληματίζονται και διαλέγονται αναφορικά με την αναμόρφωση της νομοθεσίας για την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Και είναι πολλοί και με εξαιρετικά ενδιαφέρουσες προτάσεις όσοι έχουν έως σήμερα εκφραστεί, στο κέντρο και την πε-

**ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Γ. ΚΑΡΑΛΗΣ, Ν. ΠΕΡΠΕΡΑΣ**

ριφέρεια, όπου εδώ και πολλούς μήνες αναπτύσσεται ένας γόνιμος διάλογος, στους Συλλόγους των τεχνικών, τα Περιφερειακά Τμήματα, τη Δ.Ε. και τέλος –πρόσφατα– στην Αντιπροσωπεία του ΤΕΕ.

Η επικρατούσα άποψη μεταξύ όσων έχουν εμπλακεί στο ζήτημα της αναθεώρησης της νομοθεσίας συνοψίζεται στη φράση ότι «είναι καθοριστική, αλλά όχι και το παν –για την επίλυση των πολύπλευρων και οξυμένων προβλημάτων των οικισμών και των ιδιωτικών κατασκευών– η νομοθεσία για τις οικοδομικές άδειες». Όπως υπογραμμίζεται, υπάρχουν πολλά, χρόνια και δυσεπίλυτα προβλήματα που σχετίζονται με τη λειτουργία (και την αντίληψη) της Πολιτείας, τη λειτουργία των συλλογικών φορέων των μηχανικών και τέλος ενός εκάστου μηχανικού στην καθημερινή πρακτική του.

Με άλλα λόγια, εκείνο που υπογραμμίζεται –και τονίστηκε κατά τη συζήτηση στην Αντιπροσωπεία– είναι ότι θα πρέπει να καταβληθεί προσπάθεια ώστε η νέα νομοθεσία για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, που πολύ σύντομα θα συζητηθεί με το ΥΠΕΧΩΔΕ, ώστε να διαμορφωθεί σε σχέδιο νόμου, θα πρέπει να αποβλέπει στον περιορισμό της άχρηστης γραφειοκρατίας, τη συγκεκριμενοποίηση του περιεχομένου των ελέγχων, τη διευκόλυνση της παραγωγικής διαδικασίας, την αντιστοιχία διατάξεων και

πραγματικότητας, την κατανομή της ευθύνης μεταξύ ελεγκτών και ελεγχομένων. Εντέλει, στην αποφυγή δημιουργίας θεμάτων που ευνοούν κλίμα συναλλαγής και δυσλειτουργίας των πολεοδομικών υπηρεσιών.

Παρ' όλο που το θέμα συζητείται σχεδόν μόνιμα στο πλαίσιο του ΤΕΕ, αλλά και ευρύτερα μεταξύ των διπλωματούχων μηχανικών, τους τελευταίους επτά μήνες, συγκροτήθηκε μια ειδική Ομάδα Εργασίας, η οποία ανέλαβε να μελετήσει τους νόμους που ίσχυαν έως σήμερα, τις κατά καιρούς προτάσεις που έχουν γίνει, τις απόψεις που έχουν διατυπωθεί και να κωδικοποιήσει μια σειρά προτάσεων, που τίθενται σε διάλογο, πριν αυτές πάρουν τη μορφή των οριστικών θέσεων που θα υποβληθούν στο αμέσως επόμενο διάστημα στο ΥΠΕΧΩΔΕ.

Προηγήθηκαν συναντήσεις-συζητήσεις με κλαδικούς Συλλόγους των διπλωματούχων μηχανικών και εκπροσώπους των Περιφερειακών Τμημάτων.

Παράλληλα, η Μόνιμη Επιτροπή Παραγωγής Ιδιωτικών Έργων του ΤΕΕ, διατύπωσε τις δικές της απόψεις - προτάσεις, που σε σημαντικό βαθμό ενσωματώθηκαν στην εισήγηση της Ομάδας Εργασίας. Αντίστοιχα, κάποια από τα Περιφερειακά Τμήματα του ΤΕΕ ανταποκρίθηκαν στην πρόσκληση της Δ.Ε. του ΤΕΕ για τη διατύπωση απόψεων, οι οποίες σε πολλά σημεία είναι ταυτόσημες.

Τα κείμενα που ακολουθούν κατατέθηκαν στην ειδική συνεδρίαση της Αντιπροσωπείας. Κάποια, καθώς το επέτρεπε η έκτασή τους, δημοσιεύονται αυτούσια. Άλλα αποτελούν μια ευρεία περίληψη. Η δημοσίευσή τους αποσκοπεί στην ενημέρωση ενός ευρύτατου αριθμού μελών του ΤΕΕ, αλλά και στο να αποτελέσουν έναυσμα ενός τελευταίου διαλόγου, πριν το θέμα ενός νέου νόμου τεθεί στο τραπέζι της συζήτησης μεταξύ ΤΕΕ και ΥΠΕΧΩΔΕ.

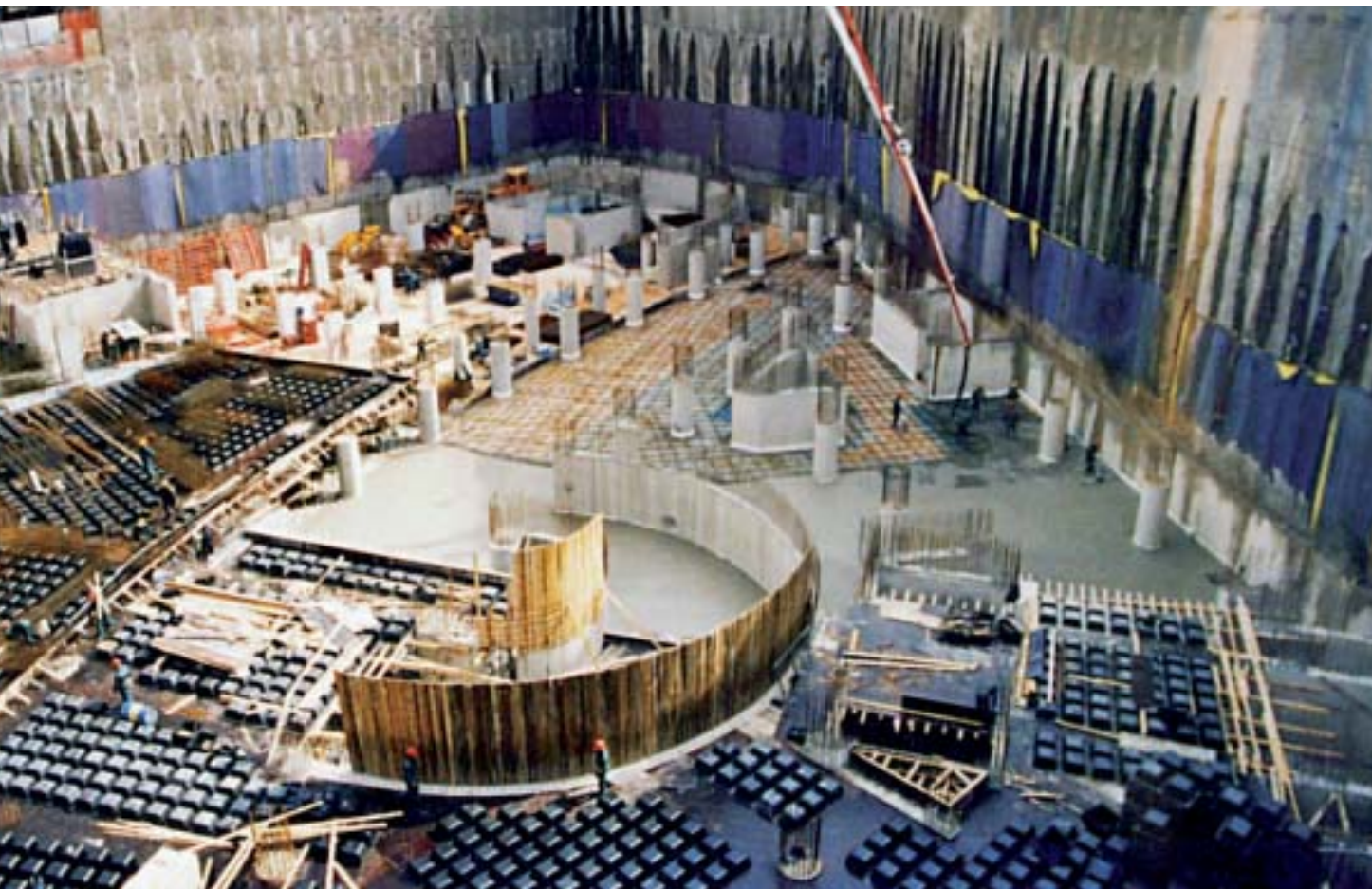


## Ουσιαστικός, ταχύ

Οι έντονες οικιστικές ανάγκες των προηγούμενων δεκαετιών και η πολιτική που ακολούθησε ή μάλλον δεν ακολούθησε το ελληνικό κράτος από τις αρχές της δεκαετίας του '50 χαρακτηρίστηκε κυρίως από την έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού και την ανυπαρξία κτηματολογίου, εργαλεία και τα δύο σαφώς απαραίτητα για οποιαδήποτε οργανωμένη επέμβαση σε οποιοδήποτε σημείο της χώρας, είτε πρόκειται για τις πόλεις είτε τα χωριά είτε τις αγροτικές περιοχές, δημιουργώντας έτσι σοβαρά προβλήματα για την πολιτιστική και φυσική κληρονομιά, καθώς και για την εξέλιξη των πόλεων.

Κύριος στόχος του κράτους ήταν η διαχείριση της συγκέντρωσης μεγάλων τμημάτων του πληθυσμού στις πόλεις, με αποτέλεσμα και λόγω της έλλειψης πολεοδομικού σχεδιασμού, την από χρόνια διαπιστωμένη ασφυκτική κατάσταση και τη δημιουργία γενεών αυθαιρέτων.

Οι υπηρεσίες που δημιουργήθηκαν από την πολιτεία, ελλιπείς σε αριθμό και στελέχωση, με ασαφές νομικό πλαίσιο, αποδείχθηκαν ανεπαρκείς στο να διαχειριστούν το δομημένο



## τερως και αποσαφηνισμένος έλεγχος

Η ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΤΕΕ

περιβάλλον όσον αφορά τις μελέτες αλλά και τις κατασκευές.

Ως θεραπεία στα παραπάνω δημιουργήθηκαν με το χρόνο, πληθώρα Νόμων, Εγκυκλίων, Προεδρικών Διαταγμάτων, Ερμηνευτικών Διατάξεων, Υπουργικών Αποφάσεων κλπ. που στο σύνολό τους απ αριθμούν περίπου 25.000 σελίδες, φέρνοντας σε πραγματικό αδιέξοδο Υπηρεσίες, Μηχανικούς και πολίτες.

Οι προσπάθειες που ξεκίνησαν τη δεκαετία του '80 τόσο στον πολεοδομικό σχεδιασμό όσο και στη διαμόρφωση ενός σύγχρονου οικοδομικού κανονισμού, για τον μεν πολεοδομικό σχεδιασμό παρέμειναν στα χαρτιά για δε τον οικοδομικό κανονισμό, μετά τη δημιουργία του, ξεκίνησε η «αποψίλωσή του», με πλήθος αποφάσεων του ΣΤΕ που δημιούργησαν μια ακατανόητη σε όλους κατάσταση. Μαζί με τα παραπάνω κάθε τόσο άλλαζε και ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών, που στην προσπάθεια των υπηρεσιών να καλύψουν εγγενείς αδυναμίες ελέγχου των κατασκευών και αποφυγής των ευθυνών τους γραφειοκρατικοποιούσαν όλο

και περισσότερο τη διαδικασία αυτή.

Η δημιουργία πολεοδομικών γραφείων από τους ΟΤΑ, καθώς και η μεταφορά αρμοδιότητας των πολεοδομικών υπηρεσιών στις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις περιέπλεξε ακόμη περισσότερο το πρόβλημα, καθώς σε όλα τα παραπάνω προστέθηκε και η πολυεργμηνεία, κατά το δοκούν, της πληθώρας των νόμων και των διατάξεων.

Κορωνίδα όλων των προαναφερθέντων, εκτός των άλλων, είναι περίπου 600.000 διαπιστωμένες αυθαίρετες κατασκευές που σε πραγματικά νούμερα πλησιάζουν το 1.500.000, διαμορφώνοντας μια κατάσταση σχεδόν μη αναστρέψιμη.

Οι κατά καιρούς αποσπασματικές ρυθμίσεις της πολιτείας επικεντρώνονται στο θέμα των οικοδομικών αδειών, όπως η Υπ. Απόφαση για άδειες σε πέντε ημέρες και διατάξεις του Νόμου 3212/03, δίνουν την εντύπωση κυρίως στην κοινή γνώμη, ότι το κυρίαρχο ζήτημα είναι η ταχύτητα έκδοσης της άδειας, υποβαθμίζοντας τελείως το ρόλο των μελετών και εναποθέτοντας ευθύνες, με βαρύτερες ποινές,

στους μηχανικούς μελετητές και επιβλέποντες.

Είναι πλέον καιρός να γίνει κατανοητό ότι είναι άμεση ανάγκη να προχωρήσουν συντονισμένες ενέργειες για την αναδιοργάνωση όλων των εμπλεκόμενων φορέων που αφορούν τα πολεοδομικά πράγματα της χώρας δημιουργώντας σταθερές βάσεις για την ανάπτυξη.

Τομείς όπως:

- Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός
- Η κωδικοποίηση και απλούστευση της Πολεοδομικής Νομοθεσίας
- Η αναδιοργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών με γεωγραφικά και παραγωγικά κριτήρια, υπό ενιαία διοίκηση, με σύγχρονη κτιριακή και υλικοτεχνική υποδομή, καθώς και επαρκές προσωπικό διαρκούς εκπαίδευσης
- Ο συντονισμός όλων των συναρμόδιων με τις πολεοδομικές υπηρεσίες φορέων και υπηρεσιών
- Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών που να δίνει τη δυνατότητα στην Πολιτεία να έχει λόγο στα ζητήματα δημοσίου συμφέροντος και να βασίζεται σε ολοκληρωμένες μελέτες
- Η Υπηρεσία συνεχούς ελέγχου όλων των κατασκευών για την αντιμετώπιση των αυθαιρεσιών
- Η αποσαφήνιση των καθηκόντων και ευθυνών των εμπλεκόμενων στην οικοδομή παραγόντων όπως: ιδιοκτητών, κατασκευαστών, συνεργείων, Μηχανικών
- Η πιστοποίηση των συνεργείων και των υλικών.



Οφείλουν να αναπτυχθούν ταυτόχρονα εάν πραγματικά θέλουμε να δώσουμε λύση στο πρόβλημα και όχι για μια ακόμα φορά να το κουκουλώσουμε.

Μετά την ψήφιση του Ν. 3212/03 και κατόπιν έντονων αντιδράσεων του Τεχνικού Επιμελητηρίου, για το περιεχόμενο του Νόμου στο σύνολό του, το ΥΠΕΧΩΔΕ ανέστειλε μόνο τις διατάξεις που αφορούν τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών και τον έλεγχο των οικοδομών που κατασκευάζονται με τις άδειες αυτές, αρχικά έως τις 31/12/04 και κατόπιν έως τις 30/04/05, ζητώντας από το Τεχνικό Επιμελητήριο τη σύνταξη πλήρους πρότασης για το θέμα αυτό. Το ΤΕΕ συνέστησε Ομάδα Εργασίας, η οποία κατέληξε σε ολοκληρωμένη πρόταση νόμου για την αντικατάσταση των υπό αναστολή άρθρων του Ν. 3212/03.

Γνωρίζοντας πολύ καλά ότι μόνον ο τρόπος έκδοσης αδειών δε λύνει το πρόβλημα, η Ομάδα Εργασίας ενέταξε στο κείμενό της και ζητήματα που θεωρεί σημαντικά για:

Α. Τον ουσιαστικότερο έλεγχο των μελετών για τη διαφύλαξη των στοιχείων του δημόσιου συμφέροντος.

Β. Τον ταχύτερο έλεγχο των μελετών από τις υπηρεσίες για την αποφυγή γραφειοκρατικών διαδικασιών.

Γ. Την αποσαφήνιση των στοιχείων για τον έλεγχο των κατασκευών.

Καταργείται σειρά διαδικασιών που, ενώ δυσχεραίνουν το έργο της Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ουδώς συνεισφέρουν στην ποιότητα των μελετών και συνακόλουθα των κατασκευών.

Επειδή οι υπό αναστολή διατάξεις του Ν. 3212/03 διαπιστώθηκε ότι ήταν έτσι διατυπωμένες ώστε να επιδέχονται πολλαπλές ερμηνείες, δε χρησιμοποιήθηκαν από την Ομάδα Εργασίας ως βάση για την επεξεργασία της πρότασής της. Ελήφθησαν, όμως, υπόψη όσες από τις προτάσεις του νόμου κρίθηκαν θετικές.

Χρησιμοποιήθηκε, επίσης, και το ισχύον και για χρόνια εφαρμοζόμενο ΠΔ από 13/07/93 (ΦΕΚ 795Δ/93), για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, το οποίο, ανεξαρτήτως αλλαγών, που θεωρήθηκαν απαραίτητες, είναι καλύτερα δομημένο και κατανοητό, και, επομένως, κατάλληλο να βελτιωθεί ως προς το περιεχόμενο και τις αρχές του, με διατήρηση της βασικής οργάνωσης του κειμένου που έχει ήδη δοκιμαστεί ως προς τη σαφήνιά του.

Συγκεκριμένα:

Με τα άρθρα 1, 2, 10 του παρόντος αποσαφηνίζεται η έννοια της άδειας δόμησης, καθορίζονται τα αρμόδια για την έκδοση των αδειών δόμησης όργανα, καθώς και τα κριτήρια για την υλικοτεχνική υποδομή και τη στελέχωση σε

προσωπικό των οργάνων αυτών.

Με το άρθρο 3 καθορίζονται τα απαιτούμενα στοιχεία που πρέπει να υποβληθούν για την έκδοση άδειας δόμησης σε όλες τις περιπτώσεις εργασιών όπου απαιτείται άδεια.

Πιστοποιείται πλέον η δυνατότητα του Μηχανικού να προβαίνει στη σύνταξη μελετών έργων και να εκδίδει τη σχετική άδεια.

Το άρθρο 4 με τον προαιρετικό προέλεγχο κατοχυρώνει για 6 μήνες και τους όρους δόμησης, καθιερώνοντας με το τρόπο αυτόν στοιχειώδεις κανόνες ως προς την ασφάλεια των επενδύσεων στον οικοδομικό τομέα.

Στο άρθρο 5 καθιερώνεται η δήλωση του ιδιοκτήτη του έργου για τον τρόπο κατασκευής του με γενική εργολαβία ή αυτεπιστασία. Αναμορφώνονται και τα έντυπα ανάθεσης – ανάληψης με σαφείς τις προδιαγραφές ευθυνών.

Γίνεται συγκεκριμένη αναφορά στα στοιχεία που ελέγχονται στις υποβαλλόμενες στην υπηρεσία μελέτες, για την έκδοση άδειας δόμησης και πιο συγκεκριμένα:

- Ο έλεγχος της αρχιτεκτονικής μελέτης περιορίζεται στις ουσιαστικές διατάξεις ως προς την πολεοδομική νομοθεσία.

- Ο έλεγχος της στατικής μελέτης περιορίζεται στα σημεία που είναι εφικτός και ουσιαστικός, αποτρέποντας έτσι υποκειμενικές κρίσεις από πλευράς του ελέγχοντος.

- Καθιερώνεται επίσης δήλωση των εταιρειών διακίνησης και υποστήριξης των προγραμματιών στατικών μελετών για τη γνησιότητα του προγράμματος και την ορθότητα των υπολογισμών που αυτό πραγματοποιεί.

Οι λοιπές μελέτες ελέγχονται ως προς την ταύτισή τους με τα αρχιτεκτονικά σχέδια και την εφαρμογή των οικοδομικών διατάξεων που τις αφορούν. Καθιερώνεται η ευθύνη του ελέγχοντος ως προς τα συγκεκριμένα στοιχεία που ελέγχει και η ευθύνη του μελετητή για τα υπόλοιπα, ενώ με το ισχύον καθεστώς οι ελέγχοντες, παρ' ότι έκαναν απεριόριστο έλεγχο, θεωρούσαν απλώς τις μελέτες αυτές. Καθιερώνεται ο υπολογισμός του προϋπολογισμού και των αμοιβών από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.

Στο άρθρο 6 διευκρινίζεται πότε και υπό ποιους όρους απαιτείται αναθεώρηση της άδειας και πότε ενημέρωση του φακέλου, καθώς και ποια στοιχεία απαιτούνται κατά περίπτωση. Καθιερώνεται όριο κατασκευαστικών ανοχών ως προς την εφαρμογή των μελετών.

Στο άρθρο 7 καθιερώνεται η υποχρεωτική αυτοψία μετά την ολοκλήρωση του έργου. Καθορίζονται τα συγκεκριμένα στοιχεία που πρέπει να ελέγχονται κατά τον έλεγχο των κατασκευών και περιορίζονται σε εκείνα που βλάπτουν το πολεοδομικό περιβάλλον. Με τον

τρόπο αυτό περιορίζονται τα περιθώρια συναλλαγής ελεγκτών και ελεγχομένων και τα όρια ευθύνης «ενός εκάστου».

Καθορίζεται επίσης ότι οι εργασίες δε διακόπτονται για μεταβολές που δεν παραβιάζουν πολεοδομικές διατάξεις και τάσσεται εύλογη προθεσμία για την προβλεπόμενη απ' το άρθρο 22 του ΓΟΚ αναθεώρηση. Έτσι αποφεύγεται η παρακώλυση της εξέλιξης των οικοδομικών εργασιών χωρίς ουσιαστικό λόγο, η απασχόληση των υπηρεσιών με γραφειοκρατικές διαδικασίες άνευ αντικείμενου, καθώς και η δημιουργία κλίματος συναλλαγής ως προς την ταχύτητα διεκπεραίωσης, από πλευράς των υπηρεσιών, της διακοπής αυτών.

Καθιερώνεται το πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής του έργου που πριν από τη θεώρηση της άδειας από την Πολεοδομική Υπηρεσία, υπογράφεται από τον επιβλέποντα μηχανικό και τον ιδιοκτήτη αντίστοιχα.

Καθιερώνεται η σύσταση δευτεροβαθμίου οργάνου αυτοψίας, με υποχρεωτική συμμετοχή εκπροσώπου του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, ελεύθερου επαγγελματία ή Υπηρεσία Ελέγχου Κατασκευών, για το διαρκή έλεγχο των κατασκευών με συγκεκριμένο αντικείμενο.

Στο άρθρο 8 καθορίζονται οι υπερβάσεις μικρής κλίμακας στις κατασκευές και ορίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία νομιμοποίησής τους.

Στο άρθρο 9 καθορίζεται η έννοια του οικοδομικού έργου, ορίζονται όλοι οι εμπλεκόμενοι παράγοντες σ' αυτό, καθορίζονται επίσης οι εργασίες που δύνανται να γίνουν χωρίς άδεια δόμησης.

Στο άρθρο 10 τίθενται οι προϋποθέσεις λειτουργίας πολεοδομικής Υπηρεσίας τόσο σε υλικοτεχνική υποδομή όσο και σε ειδικευμένους μηχανικούς και διοικητικούς υπαλλήλους.

Προβλέπεται η δημιουργία Υπηρεσίας ερμηνείας διατάξεων και οδηγιών προς τις Πολεοδομικές Υπηρεσίες όλης της χώρας για την αποφυγή προσωπικής ερμηνείας από πλευράς των υπαλλήλων νόμων και διατάξεων, καθώς και για τον ενιαίο τρόπο λειτουργίας των Πολεοδομικών Υπηρεσιών της χώρας σε οποιονδήποτε βαθμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Σκοπός της όλης πρότασης είναι ο περιορισμός της άχρηστης γραφειοκρατίας, η συγκεκριμενοποίηση του περιεχομένου των ελέγχων, η αποφυγή άσκοπης παρακώλυσης της παραγωγικής διαδικασίας, η αντιστοίχια διατάξεων και πραγματικότητας ως προς τον τρόπο εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, η κατανομή της ευθύνης ελεγκτών και ελεγχομένων και εντέλει η αποφυγή δημιουργίας θεμάτων που ευνοούν κλίμα συναλλαγής με τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες. ▼