

**Απόφαση Αντιπροσωπείας ΤΕΕ/ΤΚΜ**

**για ένα νέο τρόπο έκδοσης αδειών και ελέγχου της δόμησης**

---

*Η Αντιπροσωπεία του ΤΕΕ/ΤΚΜ στη συνεδρίασή της 16<sup>ης</sup> Μαρτίου 2005, ύστερα από διεξοδική συζήτηση επί της προτάσεως της Ο.Ε. αναφορικά με το νέο τρόπο έκδοσης αδειών και ελέγχου της δόμησης κατέληξε στην παρακάτω απόφαση.*

**Βασικός στόχος** του ΤΕΕ/ΤΚΜ ήταν και συνεχίζει να είναι η **αντιστροφή της κατάστασης που χαρακτηρίζει σήμερα την παραγωγή του ιδιωτικού τεχνικού έργου** (πολύπλοκες και συνάμα ελλιπείς διαδικασίες, διοικητική ανεπάρκεια, υποβαθμισμένη ποιότητα κλπ), αλλά και, η **αντιστροφή της κατάστασης που χαρακτηρίζει, συνεπεία των παραπάνω, το δομημένο περιβάλλον της χώρας, την Ελληνική πόλη** (απάνθρωπη και αβίωτη από κυκλοφοριακή ασφυξία, γενικευμένη αυθαιρεσία, οικιστική παραμόρφωση, ρύπανση, αισθητική υποβάθμιση κλπ).

Η **διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης και ελέγχου των κατασκευών** αποτελεί παρέμβαση σε ένα μόνο από τους παράγοντες που επηρεάζουν την όλη διαδικασία παραγωγής του ιδιωτικού τεχνικού έργου, τον πλέον ορατό, τον πλέον συζητημένο και βαλλόμενο (δικαίως πολλές φορές) λόγω της εμπλοκής με αυτόν και των απλών πολιτών. Όμως, δεν αρκεί η εξυγίανση σ' αυτόν για να λυθεί το πρόβλημα. Εφόσον το υπόλοιπο σύμπλεγμα παραγωγής παραμένει ως έχει, η όλη προσπάθεια θα είναι σίγουρα αναποτελεσματική και αποτυχημένη.

Κατά συνέπεια η ποιοτική αλλαγή στην παραγωγή των ιδιωτικών έργων και η αντιστροφή της κατάστασης που χαρακτηρίζει την Ελληνική πόλη, αντιμετωπίζεται μόνο με μια συνολική μεταρρύθμιση του όλου πλέγματος η οποία θα επανατοποθετεί και θα επαναπροσδιορίζει τους ρόλους, τα μέσα και τις προϋποθέσεις και θα αφορά :

1. Στην **αναμόρφωση των προδιαγραφών πληρότητας και ποιότητας των μελετών και την κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας** και νομολογίας και στη δημιουργία μόνιμου ειδικού φορέα για το σκοπό αυτό, ο οποίος θα παρακολουθεί, θα μελετά και θα κωδικοποιεί τα δεδομένα και τους κανόνες παραγωγής των μελετών σε συνάρτηση με τις επιπτώσεις και την αποτελεσματικότητά τους και θα προτείνει τις δέουσες λύσεις.
2. Στον **καθορισμό των αρμοδιοτήτων και των ευθυνών** μηχανικών – εργολάβων – ιδιοκτητών – μηχανικών εφαρμογής και ανάλογη αναπροσαρμογή των αμοιβών των μηχανικών.
3. Στη θέσπιση **μητρώου κατασκευαστών ιδιωτικών έργων** ως απαραίτητη προϋπόθεση για την παραγωγή του τεχνικού έργου .
4. Στην **αναβάθμιση των πολεοδομικών υπηρεσιών** όσον αφορά στη στελέχωση με το αναγκαίο προσωπικό όλων των ειδικοτήτων, στην κτιριακή υποδομή και στον εξοπλισμό, στην εγκατάσταση μηχανοργάνωσης για καταγραφή, διαχείριση και παρακολούθηση των όρων δόμησης, των μελετών και των αυθαίρετων και τέλος στην αρχειοθέτηση (ηλεκτρονική και κλασική) των μελετών.

5. Στην **πιστοποίηση των υλικών** σε όλες τις φάσεις από την παραγωγή τους μέχρι την τοποθέτηση τους στις κατασκευές ώστε να εξασφαλίζεται αλλά και να επιμερίζεται δίκαιως και με συγκεκριμένη κατανομή η υπευθυνότητα όλων των παραγόντων που εκτελούν κάθε έργο.

Η Αντιπροσωπεία του ΤΕΕ/ΤΚΜ θεωρώντας πως το νομοσχέδιο για τον τρόπο έκδοσης των αδειών δόμησης **είναι απλώς η αρχή των παρεμβάσεων στις οποίες οφείλει η πολιτεία να προχωρήσει άμεσα** προκειμένου να αλλάξει ριζικά και προς το καλύτερο το όλο πλέγμα της παραγωγής του ιδιωτικού τεχνικού έργου και λαμβάνοντας υπόψη και την κατάσταση που επικρατεί στα Πολεοδομικά Γραφεία πανελλαδικά, προωθεί λύση που αναδεικνύει την ευθύνη των μηχανικών σε ένα πλαίσιο αναβάθμισης του ρόλου τους, βελτίωσης της επαγγελματικής τους θέσης και πάνω από όλα οργάνωσης και πιστοποίησης του τομέα παραγωγής ιδιωτικών έργων.

Συγκεκριμένα :

Η σωστή κατασκευή και ποιότητα του έργου εξασφαλίζεται καταρχήν με την άρτια τεχνική μελέτη και την ουσιαστική επίβλεψη κατά την κατασκευή του αλλά και από το θεσμικό έλεγχο των κατασκευών και από τον αναλογικό επιμερισμό των ευθυνών στους ίδιους τους συντελεστές της παραγωγής του. **Σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί το σύνολο των προβλημάτων ενός έργου να είναι αποκλειστική ευθύνη μόνο των μηχανικών, παρά μόνο, αναλογικά, όλων των συντελεστών που εμπλέκονται στην κατασκευαστική δραστηριότητα, με συγκεκριμένη διαβάθμιση και καθορισμό ευθυνών.**

Η σύντμηση του χρόνου έκδοσης μιας οικοδομικής Άδειας, δεν θα πρέπει να αποτελεί **το μοναδικό** στόχο του όλου εκσυγχρονισμού. Εκείνο που προέχει είναι να διασφαλίζεται, μέσα από μία συνολική διαδικασία ενεργειών, ένα παραγόμενο τελικό προϊόν (η κατασκευή), άρτιο, οικονομικό, ασφαλές και γενικά άριστης ποιότητας. **Είναι καιρός δηλαδή μέσα από τη διαδικασία έκδοσης μιας οικοδομικής άδειας, να περάσουμε από το τυπικό στο ουσιαστικό.**

Έτσι ενώ η οικοδομική άδεια ουσιαστικά θα παραμένει μια διοικητική πράξη με την οποία η Διοίκηση θα δίνει το πράσινο φως για την έναρξη της κατασκευή ενός έργου, η τελική ποιότητα όμως θα διασφαλίζεται και από μια σειρά άλλους παράγοντες πέραν της οικοδομικής άδειας, όπως από:

1. **τη σωστή τεχνική μελέτη** του έργου δηλαδή όχι μόνο την τήρηση του Γ.Ο.Κ. και των Ευρωκωδίκων, αλλά τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό της κατασκευής.
2. **τη σωστή επίβλεψη και εφαρμογή των μελετών κατά την κατασκευή** και τη διασφάλιση ότι ο κατασκευαστής έχει τα ανάλογα προς τούτο προσόντα.
3. **τον έλεγχο της ποιότητας των χρησιμοποιηθέντων υλικών.**
4. **τον υποχρεωτικό έλεγχο όλων των κατασκευών.**
5. **τη σωστή συντήρηση της κατασκευής** κατά τη διάρκεια της χρήσης της.
6. **την διασφάλιση αξιόπιστου ελεγκτικού μηχανισμού .**

Επομένως ο έλεγχος των απαιτούμενων δικαιολογητικών μιας οικοδομικής άδειας, δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν η μοναδική παράμετρος για μια σωστή οικοδομή, αλλά η αφετηρία μιας διαδικασίας, η οποία θα αποδώσει τα αναμενόμενα μόνο όταν και όλοι οι παραπάνω παράγοντες διασφαλισθούν.

**ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ**

1. Ο Διπλωματούχος Μηχανικός (μελετητική ομάδα) θεωρείται ο επιστημονικά υπεύθυνος για την δόμηση σύμφωνα με συγκεκριμένες προδιαγραφές μελέτης και κατασκευής.
2. Η πολιτεία σε συνεργασία με το ΤΕΕ έχει την υποχρέωση να θεσμοθετήσει τις προδιαγραφές με τις οποίους θα γίνονται οι μελέτες και οι κατασκευές.
3. Η ευθύνη της ορθότητας των προδιαγραφών και του ελέγχου των βασικών παραδοχών σχεδιασμού ανήκει στην πολιτεία.
4. Η μελέτη αποτελεί ευθύνη της μελετητικής ομάδας και των μηχανικών που την υπογράφουν. Η ευθύνη τους περιορίζεται στην εφαρμογή των προδιαγραφών και των κανονισμών / διατάξεων.
5. Ο επιβλέπων μηχανικός αναλαμβάνει μέσα σε συγκεκριμένο πλαίσιο τον έλεγχο της κατασκευής.
6. Όλες οι κατασκευές πριν από τη χορήγηση της άδειας χρήσης ελέγχονται υποχρεωτικά.
7. Οποιαδήποτε επέκταση, διαρρύθμιση, ανακαίνιση, συντήρηση, πραγματογνωμοσύνη και μελέτη που αφορά οποιαδήποτε κατασκευή θα πρέπει να ολοκληρώνεται σύμφωνα με συγκεκριμένες προδιαγραφές μελέτης και κατασκευής και την ευθύνη για την εφαρμογή των πρέπει να έχει Διπλωματούχος Μηχανικός.
8. Απαραίτητη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος αλλά και του ίδιου του επαγγέλματος του διπλωματούχου μηχανικού αποτελεί η αναβάθμιση και η ουσιαστική οργάνωση των γραφείων μελετών & των εργολάβων σε οργανωμένες μελετητικές και εργοληπτικές επιχειρήσεις.

Για αυτό θα πρέπει άμεσα να θεσπιστούν:

- Το Μητρώο κατασκευαστών ιδιωτικών έργων
- Η υποχρεωτική ασφάλιση του έργου από τον κατασκευαστή τόσο στη φάση της κατασκευής του, όσο και για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την αποπεράτωση του.
- Η ασφάλιση της μελέτης .
- Υποχρεωτική παρουσία υπευθύνου εργοταξίου σε όλες τις κατασκευές πάνω από κάποιο όγκο (πιθανόν 1000 m<sup>3</sup>)
- Η καθιέρωση του πράσινου κουτιού σε κάθε κατασκευή.
- Η υποχρεωτική πιστοποίηση όλων των υλικών που χρησιμοποιούνται στην οικοδομή.
- Ο σαφής καθορισμός αρμοδιοτήτων και ευθυνών (αστικές– ποινικές – επαγγελματικές), των διπλωματούχων μηχανικών – κατασκευαστών – ιδιοκτητών.
- Ο σαφής καθορισμός του ρόλου των επιβλεπόντων μηχανικών και των ευθυνών των κατασκευαστών και ο διαχωρισμός ρόλου και ευθυνών μεταξύ επιβλεπόντος μηχανικού και υπευθύνου εργοταξίου.
- Διαδικασία τακτικής αναπροσαρμογής τιμών εργασιών ιδιωτικών έργων καθώς και των συμβατικών προϋπολογισμών υπολογισμού αμοιβών. Η αναπροσαρμογή των αμοιβών των μηχανικών σε αξιοπρεπή επίπεδα με ελάχιστη αμοιβή ανά μηχανικό με βάση πραγματική αξία του επί μέρους έργου, εξασφαλίζοντας άριτες μελέτες, ουσιαστική επίβλεψη και ασφαλείς κατασκευές.

Η αναβάθμιση και ο επαναπροσδιορισμός του ρόλου των Πολεοδομικών υπηρεσιών απαιτεί :

1. Ελάχιστη στελέχωση για την ίδρυση και λειτουργία Πολεοδομικών γραφείων που θα συναρτάται με το μέσο ετήσιο αριθμό εκδιδόμενων αδειών της τελευταίας τριετίας.
2. Μηχανογράφηση των Πολεοδομικών γραφείων για την εσωτερική λειτουργία της διακίνησης των φακέλων (η εμπειρία της Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης) και ηλεκτρονική διασύνδεση τους με την κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ και τις ΔΙΠΕΧΩ κάθε Περιφέρειας για θέματα ερμηνείας των πολεοδομικών διατάξεων.
3. Βελτίωση της κτιριακής υποδομής και του εξοπλισμού τους.

Το προτεινόμενο πλαίσιο **δημιουργεί ευθύνες στο μηχανικό (μελετητή ή/και επιβλέποντα) και παράλληλα υποχρεώνει το ΤΕΕ να συζητήσει ουσιαστικά για το νέο πλαίσιο δεοντολογίας του**, εφόσον οι παραβάσεις των κανόνων πρέπει να έχουν επιπτώσεις και κυρώσεις σε τελικό βαθμό και στην επαγγελματική άδεια του παραβάτη μηχανικού. Το σημερινό πλαίσιο λειτουργίας των πειθαρχικών και εφαρμογής του κώδικα δεοντολογίας στο ΤΕΕ καθώς και η εξάρτηση από πολιτικές και παραταξιακές σκοπιμότητες δεν μας κάνει αισιόδοξους. **Είναι όμως αναγκαίο και για το ΤΕΕ να αναλάβει τις ευθύνες του άμεσα.**

#### **ΠΡΟΤΑΣΗ για την αδειοδότηση και τον έλεγχο των κατασκευών**

**A. Για την ανέγερση και χρήση κάθε κατασκευής** που προορίζεται για κατοικία, επαγγελματική χρήση, συνάθροιση κοινού ή πρόκειται να στεγάσει κύρια ή βοηθητική χρήση κάθε είδους δραστηριότητα (βιομηχανική, βιοτεχνική, γεωργοκτηνοτροφική κλπ.), **απαιτείται ενιαία άδεια δόμησης- χρήσης**, μέσα από μια διαδικασία τριών σταδίων (εγκρίσεων) που περιλαμβάνει:

1. Έγκριση (θεώρηση) της μελέτης δόμησης
2. Έγκριση (θεώρηση) για την έναρξη της κατασκευής, και
3. Έγκριση (θεώρηση) για τη χρήση της κατασκευής

Με την προτεινόμενη διαδικασία δεν τροποποιείται το αντικείμενο και το περιεχόμενο μελετών (κτιριοδομικός κανονισμός), αλλά **περιορίζεται το ελεγχόμενο από τις πολεοδομικές υπηρεσίες αντικείμενο**, αποκλείοντας από τον έλεγχο όλα εκείνα τα στοιχεία που μπορούν να δημιουργήσουν καθυστερήσεις και να εισάγουν υποκειμενικές κρίσεις του ελεγκτή

**B. Θεσμοθετείται υποχρεωτικός έλεγχος για όλες τις αδειοδοτούμενες κατασκευές**

Για την **έγκριση μελέτης δόμησης** αρκεί ο έλεγχος ενός φακέλου από τις Πολεοδομικές Υπηρεσίες, που θα περιέχει όλα τα στοιχεία εκείνα που θα χαρακτηρίζουν μονοσήμαντα το έργο της προτεινόμενης μελέτης και δεσμεύουν ρητά τον μελετητή και τον κατασκευαστή.

Τα στοιχεία της μελέτης που θα ελέγχονται θα περιλαμβάνουν σχέδιο κάλυψης με τις εφαρμογές των διατάξεων του ΓΟΚ και του κτιριοδομικού κανονισμού, τα απόλυτα και σχετικά υψόμετρα, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και την τεχνική έκθεση, ειδικό συνοπτικό τεύχος με την ανάλυση και περιγραφή της στατικής επίλυσης του φέροντα οργανισμού καθώς και τεύχος με την ανάλυση και περιγραφή των βασικών εκείνων στοιχείων που απαιτούνται για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις με εμφάνιση των χώρων υποδομών και εγκαταστάσεων . Επίσης θα περιλαμβάνεται φάκελος με τα απαιτούμενα σχέδια και στοιχεία στην περίπτωση ελέγχου της μελέτης από την ΕΠΑΕ.

Πέρα από το τμήμα της μελέτης, το οποίο θα ελέγχεται, **η μελετητική ομάδα είναι υποχρεωμένη να εκπονήσει το σύνολο των μελετών** που προβλέπονται σήμερα και να τις υποβάλλει στις Πολεοδομικές Υπηρεσίες μέχρι την έναρξη κατασκευής του έργου. Η κατάθεσή τους στην Πολεοδομία και ο έλεγχος πληρότητας και μόνο αποτελεί **αναγκαία προϋπόθεση για την έναρξη κατασκευής**.

Με την ολοκλήρωση της κατασκευής και του ελέγχου εγκρίνεται η χρήση της και ολοκληρώνεται η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

#### **Α ΣΤΑΔΙΟ. Έγκριση μελέτης δόμησης – προσδιορισμός μελετών που ελέγχονται**

Η μελετητική ομάδα οφείλει να καταθέσει στην Πολεοδομία τη βάση σχεδιασμού της επικείμενης κατασκευής υποβάλλοντας **στον φάκελο μελέτης δόμησης** τα ακόλουθα :

1. την απαιτούμενη αίτηση του κυρίου του έργου.
2. Τοπογραφικό διάγραμμα με όρους δόμησης.
3. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών όπως απαιτούνται κατά τις κείμενες διατάξεις (πχ. αρχαιολογία, δασαρχείο, κλπ.)
4. **Διάγραμμα κάλυψης που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία με τα οποία τεκμηριώνεται η τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών** η χρήση του κτιρίου καθώς και η τήρηση των άρθρων 6, 7, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 23 και 29 του ισχύοντος κτιριοδομικού κανονισμού.
5. **Αρχιτεκτονική μελέτη στις περιπτώσεις που απαιτείται έλεγχος από την ΕΠΑΕ σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 3 του Ν.1577/85 συνοδευόμενη από την αιτιολογική έκθεση .**
6. Σύντομη τεχνική περιγραφή της κατασκευής όπου θα αναφέρονται η αρχιτεκτονική επιλογή, τα υλικά του φέροντος οργανισμού και οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις.
7. Δηλώσεις ανάθεσης - ανάληψης ευθύνης εκπόνησης των μελετών.
8. Όλες οι απαραίτητες σχετικές πληρωμές αμοιβών μελετητών μηχανικών.
9. Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο, για το οποίο ζητείται η έκδοση άδειας δόμησης.
10. Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, που προβλέπεται στο Ν.1221/81 και μεταγραφή της ή αποδεικτικό κατάθεσης αίτησης μεταγραφής.

11. **Συνοπτικό τεύχος στατικής μελέτης** που θα περιλαμβάνει:

- Τεχνική έκθεση η οποία θα περιέχει περιγραφή του έργου, τα χαρακτηριστικά περιοχής του έργου, το είδος του φορέα, αντισεισμικό αρμό, μέθοδο υπολογισμού, υλικά κατασκευής, κανονισμοί, πρόγραμμα Η/Υ, χαρακτηριστικά εδάφους.
- Σχηματική τομή και στάθμες του φορέα
- Φορτιστικό Προσομοίωμα
- Σημαντικά αποτελέσματα ανάλυσης (μετακινήσεις κόμβων, έλεγχος στρεπτικής ευαισθησίας, σημαντικά αποτελέσματα ιδιομορφικής ανάλυσης και σεισμικής ανάλυσης)
- Αποτελέσματα διαστασιολόγησης (σκίτσα από τους σπλισμούς των υποστυλωμάτων, των τοιχωμάτων και των σταθμών).

Με το συνοπτικό τεύχος ο ελεγκτής μηχανικός μπορεί να κατανοήσει και να ελέγξει σε σύντομο χρονικό διάστημα, όλες τις παραμέτρους της μελέτης και την ανταπόκρισή τους στις προδιαγραφές.

12. **Τεύχος εγκαταστάσεων.** Ο έλεγχος Η/Μ μελετών και των εγκαταστάσεων οφείλει να πραγματοποιείται ως προς την τήρηση των προβλεπόμενων στο κτιριοδομικό κανονισμό, με ενσωμάτωση σε αυτόν τεχνικών οδηγιών και κανόνων. (Εγκατεστημένη ισχύς, διαστασιολόγηση, υπολογισμοί συσκευών αποτελούν ευθύνη μελετητή μηχανικού).

**Τα παραπάνω αποτελούν το απολύτως προσδιορισμένο (και περιορισμένο) αντικείμενο ελέγχου από την Πολεοδομική Υπηρεσία.**

Είναι δεδομένο ότι για να κατατεθεί ο ανωτέρω φάκελος πρέπει να έχουν εκπονηθεί οι προμελέτες των επιμέρους μελετών και να έχει προηγηθεί συνεργασία των μελετητών του σχήματος ώστε να περιοριστούν τροποποιήσεις της αρχικής έγκρισης αδειάς, οι οποίες θα επιφέρουν καθυστερήσεις και πιθανά νέες αμοιβές.

**Τα περιεχόμενα του φακέλου ελέγχονται από την Πολεοδομία και εγκρίνεται η μελέτη δόμησης (1<sup>η</sup> Θεώρηση).** Προσοχή : Η ανωτέρω έγκριση δεν αποτελεί την αναγκαία και ικανή συνθήκη για την έναρξη της κατασκευής.

### **Β ΣΤΑΔΙΟ. Έγκριση για την έναρξη της κατασκευής**

Προκειμένου να αρχίσουν οι εργασίες κατασκευής **η μελετητική ομάδα είναι υποχρεωμένη να υποβάλλει στις Πολεοδομικές Υπηρεσίες το σύνολο των απαιτούμενων μελετών**, που θα παραμείνει στο αρχείο του πολεοδομικού γραφείου ως στοιχείο ελέγχου.

Ο φάκελος του συνόλου των μελετών μπορεί να υποβληθεί :

- ✓ ταυτόχρονα με το φάκελο της μελέτης δόμησης (ελεγκτέο αντικείμενο), ή
- ✓ μέσα σε ορισμένο χρονικό διάστημα, π.χ. έξι μηνών, από την έγκριση της μελέτης δόμησης.

Η Πολεοδομία, **με βάση την έγκριση της μελέτης δόμησης**, ελέγχει **μόνο** :

- Την πληρότητα των περιεχομένων μελετών στο υποβληθέντα φάκελο.
- Την συμφωνία του βασικού σχεδιασμού με την **έγκριση μελέτης δόμησης**.

## ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Παράλληλα ο μελετητής καταθέτει στην Πολεοδομία το χρονοδιάγραμμα, προϋπολογισμό, αποδεικτικά είσπραξης αμοιβών και όλα τα απαραίτητα για έλεγχο φορολογικών και δηλώσεις ανάθεσης - ανάληψης ευθύνης επίβλεψης των μελετών.

**Μετά τον έλεγχο των παραπάνω θεωρούνται όλες οι προβλεπόμενες μελέτες και εγκρίνεται η έναρξη της κατασκευής (2<sup>η</sup> Θεώρηση).** Η θεώρηση αυτή μπορεί να συμπίπτει χρονικά με την 1<sup>η</sup> εφόσον υποβληθεί πλήρης φάκελος στο Α ΣΤΑΔΙΟ.

Τα Πολεοδομικά γραφεία έχουν τη δυνατότητα δειγματοληπτικών ελέγχων επί των μελετών χωρίς αυτό να αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας κατασκευής ή οποιασδήποτε καθυστέρησης.

Ο επιβλέπων μηχανικός γνωστοποιεί την έναρξη εργασιών στο Αστυνομικό τμήμα της περιοχής του και στην Επιθεώρηση Εργασίας καταθέτοντας το ΣΑΥ και σφραγίζοντας το ημερολόγιο έργου (σε περίπτωση που έχει παρέλθει διάστημα άνω των 3 μηνών από την σχετική θεώρηση ενημερώνεται και η Πολεοδομία).

### Διευκρίνιση

Σε περίπτωση που μετά την έγκριση μελέτης δόμησης και κατά την εκπόνηση του συνόλου των απαιτούμενων μελετών ή μετά από οποιαδήποτε αλλαγή στο σχεδιασμό του κατασκευαστή / ιδιοκτήτη προκύψουν τροποποιήσεις στην εγκριθείσα μελέτη δόμησης, υποβάλλεται τροποποιητικός φάκελος μελέτης και αίτηση με την αντίστοιχη αμοιβή μηχανικού. Η διαδικασία αυτή μπορεί να επαναληφθεί και στην φάση της κατασκευής.

### **Γ ΣΤΑΔΙΟ. Έγκριση για τη χρήση της κατασκευής**

Μετά την ολοκλήρωση του έργου ο επιβλέπων μηχανικός μεριμνά για τους απαιτούμενους ελέγχους και ολοκληρώνει τον Φάκελο Ασφάλειας και Υγιεινής (ΦΑΥ) σφραγισμένο από τους φορείς πιστοποίησης. **Με το τέλος της κατασκευής και προκειμένου να γίνει η σύνδεση με τα δίκτυα, εγκρίνεται η χρήση της (3<sup>η</sup> Θεώρηση),** αφού υποβληθούν υποχρεωτικά και εξεταστούν τα παρακάτω στοιχεία:

- α) η απαιτούμενη αίτηση
- β) το τελικό διάγραμμα κάλυψης και η αιτιολογική τεχνική έκθεση (για τις ενδεχόμενες αλλαγές από τις αρχικές μελέτες),
- γ) όλες οι προβλεπόμενες μελέτες προς τελική περιγραφή-αποτύπωση της κατασκευής, οι οποίες και θα αντικαθιστούν η θα συμπληρώνουν τις αρχικές μελέτες,
- δ) τα πιστοποιητικά των υλικών που χρησιμοποιήθηκαν
- ε) όλες οι απαραίτητες συμπληρωματικές πληρωμές (αμοιβών κ.λ.π.).
- στ) το πρακτικό ελέγχου της κατασκευής

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ:** Τα στοιχεία (β) και (γ) υποβάλλονται και σε ηλεκτρονική μορφή ( 2 αντίγραφα)

Η άδεια δόμησης-χρήσης της οικοδομής ( με τις 3 θεωρήσεις), θα αποτελεί το έγγραφο με το οποίο θα γίνονται όλες οι απαραίτητες συνδέσεις με τα δίκτυα, καθώς θα αποτελεί την ταυτότητα του κτιρίου για κάθε περίπτωση (μεταβιβάσεις, δανειοδοτήσεις κλπ). Ειδικά για τα κτίρια απαιτείται αρχιτεκτονικός έλεγχος, έλεγχος πυροπροστασίας, έλεγχος εγκατάστασης φυσικού αερίου και έλεγχος ανελκυστήρα. **Η άδεια αυτή**

με τα συνοδεύοντα στοιχεία (β, γ, δ, στ) θα αποτελούν για όλη τη ζωή του κτιρίου, το λεγόμενο «πράσινο κουτί»

Στην ΟΕ του ΤΕΕ/ΤΚΜ συζητήθηκε το θέμα της ανάληψης ευθύνης από διπλωματούχο μηχανικό καθόλη τη διάρκεια ζωής – λειτουργίας της κατασκευής που δημιουργεί επαγγελματικό αντικείμενο αλλά και κόστος χρήσης σε όλες τις κατασκευές, και ιδιαίτερα στην κατοικία που δεν έχει σήμερα αντίστοιχες υποχρεώσεις. Στις περιπτώσεις των δημόσιων – επαγγελματικών κτιρίων η υποχρέωση αυτή θεωρείται δεδομένη και συνδέεται και με θέματα άδειας λειτουργίας εγκαταστάσεων, ασφάλειας κοινού, ενεργειακής κατανάλωσης (ΚΟΧΕΕ) κλπ.

#### **Δ. Έλεγχος κατασκευών**

Θεσμοθετείται υποχρεωτικός έλεγχος για όλες τις κατασκευές από ανεξάρτητους - πιστοποιημένους φορείς ελέγχου κατασκευών, ειδικά στελεχωμένους με εκπαιδευμένους και πιστοποιημένους διπλωματούχους μηχανικούς, υπό τον έλεγχο επιτροπής Διαπίστευσης (στο πλαίσιο του ΕΣΥΔ). Το Εθνικό Συμβούλιο Διαπίστευσης μπορεί να διαπιστεύει τέτοιους Φορείς Πιστοποίησης. Η επιτροπή – αρχή Διαπίστευσης θα απαρτίζεται από εκπροσώπους της πολιτείας, του ΤΕΕ και μηχανικούς (Ελεύθερους επαγγελματίες – δημόσιους υπαλλήλους/ κυρίως Πολεοδομικών γραφείων). Η αρχή αυτή που εκ των πραγμάτων θα έχει περιφερειακή διάσταση, θα έχει αρμοδιότητα επιθεωρήσεων και δειγματοληπτικών ελέγχων στις κατασκευές, αφαίρεσης άδειας ελέγχου από επιχειρήσεις Πιστοποίησης και από διαπιστευμένους ελεγκτές και επιβολής χρηματικών προστίμων. Το σύστημα αυτό που σήμερα εφαρμόζεται ευρέως στην βιομηχανία μπορεί να εφαρμοσθεί και στις κατασκευές κατοικιών και να διατηρεί υψηλή αξιοπιστία.

Το κόστος των ελέγχων βαρύνει τον ιδιοκτήτη, όπως εξάλλου συμβαίνει και με όλες τις διαδικασίες πιστοποίησης.

Σχετικά με τη **χρονική φάση του ελέγχου** διατυπώθηκαν οι απόψεις :

- α. υποχρεωτικού ελέγχου κατασκευών με την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού, και
- β. υποχρεωτικού ελέγχου με την ολοκλήρωση της κατασκευής και πριν τη χορήγηση άδειας χρήσης.

Κατατέθηκε επίσης πρόταση προσωρινού συστήματος ελέγχου μέχρι την τελική δημιουργία – πιστοποίηση φορέων από 3μελείς επιτροπές «ορκωτών» μηχανικών με συμμετοχή της πολεοδομίας και του ΤΕΕ.

Στην προοπτική αλλαγής του συστήματος επίβλεψης – ελέγχου των κατασκευών και σε συνδυασμό με την υποχρεωτική ασφάλιση των μελετών των κατασκευών κατατέθηκε η κάτωθι άποψη :

Ο επιβλέπων – ελεγκτής της κατασκευής δεν πρέπει να συγχέεται με το μηχανικό εργοταξίου του κατασκευαστή ή με τον μελετητή που καθοδηγεί την κατασκευή για την εφαρμογή της μελέτης.

Ο επιβλέπων – ελεγκτής της κατασκευής αποτελεί ανεξάρτητο φορέα, πιστοποιημένο και στελεχωμένο με εκπαιδευμένους – πιστοποιημένους διπλωματούχους μηχανικούς. Δεν είναι συμβατή σε ένα έργο η λειτουργία του μελετητή και του επιβλέποντα – ελεγκτή.

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Ο επιβλέπων – ελεγκτής παρακολουθεί με βάση το πρόγραμμα ποιότητας του έργου την πορεία κατασκευής, συλλέγει τα πιστοποιητικά των υλικών και ότι άλλο απαιτείται και εισηγείται προς την Πολεοδομική Υπηρεσία πριν την άδεια χρήσης και σε όποια περίπτωση παραβάσεων. Παράλληλα εισηγείται και προς τον ασφαλιστικό ή /και δανειοδοτούντα φορέα της κατασκευής.

Το κόστος καλύπτεται από τον ιδιοκτήτη/ κατασκευαστή ή από τον ασφαλιστικό φορέα (το κόστος και σε αυτή την περίπτωση μεταφέρεται στον ιδιοκτήτη) και η επιλογή του ελεγκτή δηλώνεται πριν την έκδοση της άδειας (έναρξης) κατασκευής.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

**ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Στην ΟΕ του ΤΕΕ/ΤΚΜ συζητήθηκε το θέμα της ασφάλισης των μελετών και **προτάθηκε η αναγκαιότητα πρωτοβουλίας του ΤΕΕ σε συνεργασία με το ΤΣΜΕΔΕ για την ασφάλιση των μελετών. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να άμεσα να συγκροτηθεί ΟΕ και να κατατεθεί πρόταση για το κόστος της ασφάλειας και τα όρια της ευθύνης του μελετητή και του ασφαλιστικού φορέα – ΤΣΜΕΔΕ, καθώς και τις κυρώσεις στους μελετητές που δεν εφαρμόζουν τις προδιαγραφές μελετών..**

Στην κατεύθυνση της ασφάλισης των μελετών εκτιμάται ως αναγκαίο στοιχείο αυτό του υποχρεωτικού ελέγχου από ανεξάρτητους πιστοποιημένους φορείς ή οποίοι θα λειτουργού προοπτικά και συνολικά ως ελεγκτές – επιβλέποντες για το σύνολο της κατασκευής και των υλικών που χρησιμοποιούνται για λογαριασμό του ασφαλιστικού ή δανειοδοτικού φορέα.

**ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ**

Η κατασκευή θα γίνεται μόνο από πιστοποιημένους κατασκευαστές που θα είναι εγγεγραμμένοι σε μητρώο κατασκευαστών. Το μητρώο σκοπό θα έχει να πιστοποιήσει την ικανότητα του κατασκευαστή .

Η ποιότητα των κατασκευών ως προς τα υλικά πρέπει να πιστοποιείται με πιστοποιητικό από τον προμηθευτή των υλικών.

Η ευθύνη για την ορθότητα του πιστοποιητικού ανήκει στον προμηθευτή.

Η ευθύνη για την πληρότητα του πιστοποιητικού ανήκει στον επιβλέποντα μηχανικό.

Η ασφάλιση της κατασκευής πρέπει να είναι υποχρεωτική και θα γίνεται από τον κατασκευαστή.

**ΕΠΙΒΛΕΨΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**

Η επίβλεψη της κατασκευής θα γίνεται από Διπλωματούχο Μηχανικό ανάλογα με το μέγεθος της κατασκευής.

Ο επιβλέπων Μηχανικός οφείλει να επιβλέψει την εφαρμογή της μελέτης σύμφωνα με συγκεκριμένες προδιαγραφές της κατασκευής. Η ευθύνη του περιορίζεται στην εφαρμογή των προδιαγραφών κατασκευής και της μελέτης. Η ευθύνη του επιβλέποντος Μηχανικού σε εργατικά ατυχήματα περιορίζεται στην ευθύνη του τεχνικού ασφαλείας.

**Ο επιβλέπων μηχανικός είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της μελέτης**

Σε περίπτωση που υπάρχει καταγγελία για αυθαιρεσία στην φάση κατασκευής προκαλείται αυτοψία της Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή έλεγχος από το φορέα ελέγχου. Αν μετά την αυτοψία υπάρξει διαφωνία της Δημόσιας Αρχής που ελέγχει την κατασκευή και του επιβλέποντος Μηχανικού τότε η απόφαση για ανάκληση αδειάς ή σημαντικής επέμβασης θα λαμβάνεται από επιτροπή με συμμετοχή του ΤΕΕ και ιδιώτες Μηχανικούς.

**ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

Προτείνεται η μεταφορά του κέντρου βάρους από τον έλεγχο των μελετών στον έλεγχο των κατασκευών. Σήμερα οι Πολεοδομίες προσπαθούν να ελέγξουν την ποιότητα των κατασκευών μέσω του ελέγχου των μελετών και παρέχουν τον έλεγχο μιας μελέτης που ενδέχεται να μην εφαρμοστεί, σπαταλώντας ανθρωποδύναμη, χωρίς να εγγυώνται την ορθότητα των κατασκευών.

**Η Πολεοδομία θα έχει την ευθύνη ελέγχου πληρότητας του Φακέλου Άδειας και της διαφύλαξής του. Οι Πολεοδομικές υπηρεσίες πρέπει να αναβαθμιστούν ηλεκτρονικά έτσι ώστε :**

- Να μπορούν να ελέγχουν τα τοπογραφικά και τους όρους δόμησης
- Να διατηρούν τράπεζες δεδομένων με τους φακέλους των κατασκευών.
- Να διαθέτουν τράπεζες δεδομένων με τα υψόμετρα και τις περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

**Τα στελέχη των Πολεοδομικών Υπηρεσιών θα πρέπει να έχουν την απαραίτητη εκπαίδευση ώστε:**

- Να μπορούν να ερμηνεύουν, ανανεώνουν και να επικαιροποιούν τις προδιαγραφές συμμετέχοντας στις κατάλληλες επιτροπές
- Να μπορούν να προβαίνουν σε πραγματογνωμοσύνες σε περίπτωση καταγγελιών.

Προτείνεται να περιληφθεί στο θεσμικό πλαίσιο προδιαγραφή ελάχιστης στελέχωσης των Πολεοδομικών γραφείων.

**Συμπεράσματα:**

Η όποια μεταρρύθμιση με αναφορά στα ιδιωτικά έργα, πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις παραπάνω θέσεις και απόψεις και να επιλύει με δραστικό τρόπο το ζήτημα των αρμοδιοτήτων των διάφορων τεχνικών επαγγελματιών και κλάδων. **Το νέο θεσμικό πλαίσιο παραγωγής δόμησης και εγκαταστάσεων πρέπει να εφαρμοστεί σε συνδυασμό με την ύπαρξη μητρώου κατασκευαστών ιδιωτικών έργων και παράλληλα με τη θέσπιση κανόνων πιστοποίησης ποιότητας κατασκευαστών.**

**Οι μηχανικοί οφείλουν να αντιμετωπίζονται από την πολιτεία ως αρμόδιοι επιστήμονες για την παραγωγή τεχνικού έργου, με σαφείς αρμοδιότητες και ευθύνες και όχι μέσα από το πρίσμα απειλής ποινικοποίησης του επαγγέλματός τους.**

**Η πολιτεία οφείλει εκσυγχρονίζοντας τις υποδομές και τους μηχανισμούς της, να αναλάβει τις ευθύνες της απέναντι στους πολίτες, εξυπηρετώντας τα συμφέροντά τους και θεσπίζοντας ευέλικτες και διαφανείς διαδικασίες.**

**Η μελέτη των τεχνικών έργων είναι αντικείμενο διεπιστημονικής συνεργασίας των απαραίτητων ειδικοτήτων και προτείνει να καθιερωθεί η έννοια της μελετητικής ομάδας όπως αυτή εννοείται και στις μελέτες του δημόσιου τομέα.**