

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Γ. ΜΟΥΝΤΑΝΕΑΣ**  
**ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ ΤΟΥ ΤΕΕ**  
**ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ**

**A. ΝΕΟΣ ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Οι άδειες δόμησης σήμερα εκδίδονται με έναν τρόπο που καθορίστηκε με ΠΔ , την χρονιά που το επαναστατικό λειτουργικό σύστημα MS-dos γιόρταζε τα δεύτερα γενέθλια του.

Το ms dos έχει εγκαταλειφτεί εδώ και έντεκα σχεδόν χρόνια αλλά η χώρα μας, σε σχέση με τον τρόπο έκδοσης αδειών δόμησης, εξακολουθεί να βρίσκεται πολύ πίσω καθόσον δεν έχει γίνει καμία ουσιαστικής αλλαγής στον τρόπο έκδοσης αδειών από το 1983.Εξαίρεση βεβαίως είναι ο νόμος 3212/2033 ο οποίος όμως αμέσως μετά την ψήφιση του τέθηκε σε διαδοχικές αναστολές μέχρι την κατάργησή του με τον νόμο 3399/2005.

Με αυτήν την παρατήρηση κατά νου δεν μπορούμε παρά να καλοδεχτούμε την αλλαγή του τρόπου έκδοσης των αδειών, που εξήγγειλε πρόσφατα η πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΚΑ.

Όπως ίσως σας είναι γνωστό επίσημα δεν έχει δοθεί το σχετικό προσχέδιο νόμου στην δημοσιότητα και ενδεχομένως δεν θα δοθεί σε χρόνο που θα είναι δυνατή η σύγκλιση της Α λόγω της συνήθειας μας να μην γίνεται συνεδρίαση το Αύγουστο. Έτσι προκειμένου να δοθεί η δυνατότητα στην Α να εκφραστεί για αυτό το τεράστιο θέμα, αποφασίστηκε εκ μέρους μου να συζητηθεί το θέμα παρόλο που το κείμενο που έχουμε στην διάθεση μας, δεν έχει επίσημα δημοσιοποιηθεί. Το προσχέδιο επί του οποίου συζητάμε κυκλοφόρησε από παρατάξεις που λειτουργούν στο ΤΕΕ και θεωρήσαμε ότι είναι έγκυρο.

**ΓΕΝΙΚΑ**

Η λογική που ακολουθήθηκε τα τελευταία χρόνια σε ότι αφορά στην **εφαρμογή του αντισεισμικού κανονισμού και του κανονισμού τεχνολογίας σκυροδέματος**, ακολουθείται με το προσχέδιο νόμου και για την εφαρμογή των υπολοίπων κανονισμών και Τεχνικών Οδηγιών, απαλλάσσοντας έτσι τις υπηρεσίες δόμησης (ΥΔΟΜ) των δήμων από την ευθύνη των ελέγχων και καθιστώντας τον μελετητή μηχανικό αποκλειστικά υπεύθυνο για την εφαρμογή τους στο επίπεδο της μελέτης.

Δεν συμβαίνει όμως το ίδιο και στο επίπεδο της κατασκευής όπου σύμφωνα με τις προβλέψεις του προσχεδίου νόμου η πολιτεία αναλαμβάνει την ευθύνη της κατά στάδια επίβλεψης τους με την ίδρυση ενός σώματος ελεγκτών, επιφορτισμένων με αυτό το καθήκον. Έτσι διασφαλίζεται ότι θα κατασκευάζονται τα έργα σύμφωνα με τις μελέτες τους αφού θα γίνεται έλεγχος κατά στάδια με πρώτο αυτό της θεμελίωσης πριν την σκυροδέτηση.

**Ο έλεγχος αυτός πρέπει να γίνεται ως προς τις μελέτες αλλά και ως προς τις διατάξεις ώστε να καλύπτεται η περίπτωση εσφαλμένης εφαρμογής τους κατά την μελέτη.**

Με το σχέδιο αυτό ικανοποιούνται δύο βασικές απαιτήσεις του ΤΕΕ:

1. Θέσπιση μέγιστου χρόνου ικανοποίησης αιτήματος για έκδοση άδειας, που έτσι μας απαλλάσσει από τις ατέλειωτες ώρες αναμονής σε διαδρόμους και γραφεία και μας δίνει την δυνατότητα του προγραμματισμού των έργων αφού κάθε χρονοδιάγραμμα εξαρτάται απόλυτα από τον χρόνο έναρξης των εργασιών (π.χ. άλλος χρόνος εκσκαφών τον χειμώνα με τις περισσότερες ακατάλληλες ημέρες, άλλος το καλοκαίρι, άλλος αν είμαστε σε τουριστική περιοχή κλπ).

2. Θέσπιση του δημόσιου ελέγχου των κατασκευών με τον οποίο απαλλάσσει τους μηχανικούς από το δίλλημα του να «καρφώσουν» τον πελάτη ή να κάνουν στραβά μάτια αφού πλέον το ποιος θα κάνει τον έλεγχο θα γίνεται γνωστό την προηγούμενη του ελέγχου ημέρα.

### **ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ**

1. Η πρόβλεψη της χορήγησης έγκρισης δόμησης σε πέντε ημέρες και άδειας δόμησης σε δύο είναι ελλιπής εάν η ίδια διάταξη νόμου δεν προβλέπει τι θα γίνεται στις περιπτώσεις όπου θα παραβιάζονται οι χρόνοι αυτοί. Η παραβίαση των χρόνων μπορεί να οφείλεται σε έλλειψη προσωπικού μπορεί όμως και να οφείλεται σε ελλιπή απόδοση του προσωπικού.

Επειδή είναι αυτονόητο ότι πριν την ψήφιση του νόμου πρέπει να έχουν επιλυθεί αυτά τα ζητήματα, ως ΤΕΕ οφείλουμε να τα έχουμε επισημάνει και υπεύθυνα να προτείνουμε θεραπείες.

Η επιβολή ποινών σε φυσικά πρόσωπα δεν μπορεί να είναι μέσα στην λογική μας για πολλούς λόγους:

- ⇒ Η επιβολή ποινής δεν σημαίνει τίποτα για τον πολίτη που δεν έλαβε την άδεια στον προκαθορισμένο χρόνο αφού στην πραγματικότητα δεν του λύνει κανένα πρόβλημα.
- ⇒ Δεν είναι δυνατό να διαπιστωθεί η πραγματική αιτία της παραβίασης του χρόνου και τέλος επειδή
- ⇒ το νομικό μας σύστημα έχει φροντίσει τέτοιες υποθέσεις να μην τελεσιδικούν σχεδόν ποτέ.

Έτσι η διερεύνηση πρέπει να αναζητά προβλήματα που θα επιλύουν το πρόβλημα της μη τήρησης των χρόνων αφήνοντας το κομμάτι των επιπτώσεων στις ισχύουσες διατάξεις αφού αυτό που μας ενδιαφέρει είναι η τήρηση των χρόνων και όχι η τιμωρία των υπευθύνων.

Μια πρώτη σκέψη είναι η θέσπιση κανόνα σύμφωνα με τον οποίο η μη χορήγηση της έγκρισης ή της άδειας δόμησης εντός της νόμιμης προθεσμίας σε αίτημα που υποβλήθηκε θα ισοδυναμεί με αποδοχή του αιτήματος και εν προκειμένω με την χορήγηση του αιτούμενου (έγκρισης ή άδειας).

2. Είναι θετική η κατάργηση των ΕΠΑΕ με την σημερινή τους μορφή και η θέσπιση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής τα οποία θα έχουν αρμοδιότητα ελέγχου στις περιπτώσεις που ενώ υπάρχουν μορφολογικοί τύποι, ο μελετητής θέλει να μην τους ακολουθήσει. Έτσι ο Αρχιτεκτονικός

έλεγχος απομακρύνεται από το πεδίο των υποκειμενικών κριτηρίων των μελών των ΕΠΑΕ και πλησιάζει το πεδίο των αντικειμενικών κριτηρίων των μορφολογικών τύπων.

3. Απουσιάζει πλήρως από το προσχέδιο πρόβλεψη χρονικών ορίων για τις εγκρίσεις από άλλες υπηρεσίες. Έτσι ενώ οι δημοτικές υπηρεσίες είναι αναγκασμένες να χορηγούν τις άδειες σε ελάχιστους χρόνους οι άλλες υπηρεσίες θα συνεχίσουν να λειτουργούν στο ίδιο με σήμερα πλαίσιο και με τους ίδιους ρυθμούς.

Θεωρούμε ότι πρέπει να προβλέπεται χρόνος και για τις γνωμοδοτήσεις ή εγκρίσεις των άλλων υπηρεσιών (τουρισμού, δασαρχείων, αρχαιολογιών κλπ).

Σχετικά με τις εγκρίσεις ή γνωμοδοτήσεις άλλων υπηρεσιών έχουμε να επισημάνουμε τα εξής:

- ⇒ Η περιφερειακή υπηρεσία Τουρισμού Πελοποννήσου (ΠΥΤ) του ΕΟΤ για μεγάλα χρονικά διαστήματα έχει «ξεμείνει» από μηχανικό με αποτέλεσμα να διαβιβάζονται φάκελοι στην Αθήνα, να αποσπώνται υπάλληλοι στην Τρίπολη για κάποιες ημέρες της εβδομάδας και γενικά να βρίσκονται λύσεις της στιγμής. Θεωρούμε ότι η στελέχωση της ΠΥΤ Πελοποννήσου σε πιο μόνιμη βάση είναι εκ των ων ουκ άνευ καθόσον ένα μεγάλο κομμάτι της ανάπτυξης της περιφέρειας αυτής σχετίζεται με τον τουρισμό. Όσο αναγκαία είναι η θέσπιση χρονικών ορίων για την χορήγηση των εγκρίσεων, τόσο αδύνατη είναι εάν δεν λυθεί το πρόβλημα της στελέχωσης.
- ⇒ Η διεύθυνση περιβαλλοντικού και χωρικού σχεδιασμού της αποκεντρωμένης διοίκησης είναι και αυτή υποστελεχωμένη με αποτέλεσμα να είναι αδύνατη η θέσπιση χρονικών ορίων στις ενέργειες και αυτής της υπηρεσίας.
- ⇒ Ο χαρακτηρισμός από τα δασαρχεία των εκτάσεων πρέπει να αναθεωρηθεί. Σήμερα, είτε πρόκειται για έκταση με πρόσφατα αποκτηθέντα δασικό χαρακτήρα, είτε για έκταση ανέκαθεν γεωργική, είτε για δασική, η ακολουθούμενη διαδικασία είναι η ίδια. Το αποτέλεσμα είναι να είναι αδύνατος ο χρονικός προγραμματισμός καθώς και στις πιο «καθαρές» περιπτώσεις δεν μπορούμε να δώσουμε στους υποψήφιους επενδυτές τις πληροφορίες που χρειάζονται για να λάβουν τις αποφάσεις τους. Η επίλυση αυτού του προβλήματος και η θέσπιση χρόνου που αν παρέλθει η έκταση θα θεωρείται μη δασική είναι υψηλής προτεραιότητας θέμα καθώς σχετίζεται με τον προγραμματισμό των επενδύσεων και με την λήψη των αρχικών αποφάσεων.
- ⇒ Η γνωμοδότηση των αρχαιολογικών υπηρεσιών είναι ως σήμερα ένα θέμα «ταμπού» αφού κανείς δεν έχει καν προσπαθήσει να θεσπίσει κανόνες. Δεν είναι δυνατό να μιλάμε για βελτίωση του επενδυτικού κλίματος και για ανάπτυξη εάν δεν υπάρξουν σαφείς κανόνες.

- Κανόνες ως προς το ποια εφορεία έχει την κύρια αρμοδιότητα ώστε ο μηχανικός να επικοινωνεί μόνο με αυτή και αυτή όταν κρίνει αναγκαίο να ζητά την γνώμη των υπολοίπων.
  - Κανόνες ως προς το επιστημονικό προσωπικό που θα χειρίζεται τα θέματα. Όσο σαφές και αυτονόητο είναι ότι θέματα που σχετίζονται με τις αρχαιότητες και τα μνημεία πρέπει να τα χειρίζονται αρχαιολόγοι, τόσο σαφές και αυτονόητο είναι ότι ο έλεγχος των μορφολογικών στοιχείων πρέπει να πάψει να ασκείται από αρχαιολόγους και να ασκείται μόνο από τα συμβούλια αρχιτεκτονικής στα οποία προφανώς πρέπει να συμμετέχουν αρχιτέκτονες, εκπρόσωποι του ΥΠΠΟ. Εννοείται ότι όλα αυτά αφορούν στον έλεγχο μελετών και την χορήγηση γνωμοδοτήσεων εν όψει πραγματοποίησης επενδύσεων και όχι στον έλεγχο των χωματουργικών που θεωρούμε ότι είναι αποκλειστική αρμοδιότητα των αρχαιολόγων των εφορειών και την ευθύνη για την γνωστοποίηση της έναρξης των εργασιών στους ιδιοκτήτες. **Θεωρούμε ότι πρέπει να επικρατήσει κανόνας σύμφωνα με τον οποίο οι μελέτες θα κρίνονται από επιστήμονες με το γνωστικό υπόβαθρο και το επαγγελματικό δικαίωμα της σύνταξης τους.** Είναι αναγκαίο με την ευκαιρία της αλλαγής του τρόπου έκδοσης των αδειών να διορθωθούν και εξορθολογιστούν όλες οι σχετικές διαδικασίες που έχουν σχέση με αυτές ώστε ο μηχανικός να μπορεί να παίξει σωστά τον προδήλωσ ουσιαστικό ρόλο που έχει στην αναπτυξιακή διαδικασία.
- ⇒ Γενικά η κάθε περίπτωση που για την έκδοση της έγκρισης ή της άδειας δόμησης απαιτείται έγκριση μελετών ή γνωμοδότηση άλλων υπηρεσιών, πρέπει να εξεταστεί και να συγχωνευθούν όλες αυτές οι διαδικασίες σε σύστημα «μιας στάσης» για τον πολίτη.

Το τεχνικό επιμελητήριο, ως τεχνικός σύμβουλος της πολιτείας οφείλει να συγκροτήσει διεπιστημονική ομάδα εργασίας με την συμμετοχή στελεχών του από όλες τις περιφέρειες η οποία θα μελετήσει την νομοθεσία και θα προδιαγράψει ένα σύστημα «μιας στάσης» με το οποίο εύκολα και σε προδιαγεγραμμένο χρόνο θα χορηγούνται όλες οι εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις που απαιτούνται.

## **B. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ**

Δεδομένου ότι πέρα από εξαγγελίες γενικού τύπου και από διαρροές στον τύπο θέσεων και προθέσεων δεν υπάρχει κάποιο συγκεκριμένο κείμενο επί του οποίου θα μπορούσαμε να τοποθετηθούμε.

Έτσι θα περιοριστούμε στην διατύπωση γενικών θέσεων τις οποίες θα προωθήσουμε στους αποδέκτες που εμείς νομίζουμε ότι πρέπει.

Μια πρώτη διαπίστωση είναι ότι ο μεγάλος όγκος των αυθαιρέτων οφείλεται στο ότι η Ελληνική πολιτεία δεν φρόντισε να οργανώσει τον χώρο με τους σχεδιασμούς που έπρεπε (πολεοδομικούς, χωροταξικούς) ώστε να είναι δυνατό να γίνει εκτόνωση της εκάστοτε πολεοδομικής πίεσης, με νόμιμο τρόπο.

Στην συνέχεια η Ελληνική πολιτεία χρησιμοποίησε το εφεύρημα της «νομιμοποίησης» των αυθαιρέτων με το οποίο πέρα από τα όποια θετικά για τους πολίτες -που απλά αυθαιρέτησαν για να καλύψουν υπαρκτές στεγαστικές τους ανάγκες μέσα στα πλαίσια των οικονομικών δυνατοτήτων τους- «διαπαιδώγησε» την Ελληνική κοινωνία στο αξίωμα «φτιάξε ένα αυθαίρετο και κάποια στιγμή θα το νομιμοποιήσεις».

Σε αυτό το πλαίσιο το ΤΕΕ δεν μπορεί παρά προσδιορίσει τα σημεία που θα αποτελούν την βάση της όποιας συζήτησης για το θέμα των αυθαιρέτων:

- ⇒ Πρωταρχικό μέλημα πρέπει να είναι η αναζήτηση τρόπων ανάσχεσης του φαινομένου ή πιο απλά ελέγχου των κατασκευών την σωστή στιγμή ώστε να διασφαλίζεται το σύννομο των κατασκευών. Σε αυτό δεν αρκεί ο κατά στάδια έλεγχος των κατασκευών που θα εκτελούνται με νόμιμες άδειες αλλά φυσικά πρέπει να προβλεφθεί ποια κρατική αρχή θα επιφορτιστεί με το καθήκον του ελέγχου ΟΛΩΝ των κατασκευών για την ύπαρξη άδειας. Πρέπει δηλαδή να ανατεθεί σε κρατική ή δημοτική αρχή το καθήκον του αυτεπάγγελτου ελέγχου ύπαρξης άδειας για όλες τις κατασκευές με τρόπο που αν επιτευχθεί η κατασκευή οικοδομής χωρίς άδειας να υπάρχει συνυπευθυνότητα της αρχής αυτής.
- ⇒ Οι προβλέψεις του νομοσχεδίου για τον νέο τρόπο έκδοσης αδειών δόμησης που αφορούν στους ελέγχους είναι πλήρεις και μας βρίσκουν απόλυτα σύμφωνους.
- ⇒ Τα πρόστιμα που τελικώς επιβάλλονται σε αυθαίρετες κατασκευές εν όψει νομιμοποίησης τους να είναι αυτά που προέβλεπε η νομοθεσία του χρόνου κατασκευής τους. Είναι έξω από την λογική μας τόσο η αναδρομικότητα στην εφαρμογή του νόμου όσο το «συγχωροχάρτι». Θεωρούμε ότι η όποια ρύθμιση δεν πρέπει να αφορά στα πρόστιμα αλλά ίσως στην διαδικασία και το αντικείμενο. Σε κάθε όμως περίπτωση η δυνατότητα που έχει η πολιτεία να θεσπίζει τρόπους «νομιμοποίησης» αυθαιρέτων πρέπει να σταματήσει με την επόμενη συνταγματική αναθεώρηση, ώστε όποιος στο μέλλον ονειρευτεί αυθαίρετο να γνωρίζει ότι αυτό αέναα θα είναι εκτός νόμου. Το πιο λαμπρό παράδειγμα για αποφυγή είναι ο τρόπος «τακτοποίησης» των ΗΧ με τον οποίο δικαιώθηκαν όλοι εκείνοι οι μηχανικοί που ενσυνείδητα σχεδίαζαν ΗΧ για να κλειστούν, όλοι εκείνοι οι κατασκευαστές που τους έκλεισαν για να «πουλήσουν» και να κερδίσουν με την πολιτεία να στέλνει τον

λογαριασμό στους τελικούς καταναλωτές που απλώς αγόρασαν ένα διαμέρισμα λίγο μεγαλύτερο από «όσο λένε τα χαρτιά». Εν όψει νέων ρυθμίσεων πρέπει ως ΤΕΕ να τοποθετηθούμε στο μεγάλο θέμα των ευθυνών των μελών μας στα φαινόμενα της αυθαιρέτης δόμησης και να αναζητήσουμε τρόπους αυτοκάθαρσης.

- ⇒ Η δρομολόγηση του σχεδιασμού που είναι απαραίτητο να γίνει για την αύξηση των δομήσιμων επιφανειών (ΣΧΟΑΠ, πολεοδομήσεις, οριοθετήσεις κλπ) είναι μια βασική ένδειξη καλής διάθεσης από την πολιτεία. Το ΤΕΕ έχει φυσική ευθύνη να πείσει την πολιτεία για την αναγκαιότητα αυτών των σχεδιασμών και για το πώς η έλλειψη τους είναι από τα αίτια των οικοδομικών αυθαιρεσιών.
- ⇒ Εφόσον γίνουν δεκτά τα προεκτεθέντα και μπορούμε να είμαστε βέβαιοι ότι δεν θα υπάρξει νέα γενιά αυθαιρέτων είμαστε έτοιμοι να συμφωνήσουμε με ρυθμίσεις που θα επιλύουν το πρόβλημα οριστικά.
- ⇒ **Η ιδέα του πράσινου ισοζυγίου μας βρίσκει σύμφωνους. Αρκεί να προσδιορίζονται με σαφήνεια και ορθολογισμό τα γεωγραφικά όρια μέσα στα οποία αυτό θα νοείται καθώς είναι προφανές ότι δεν μπορούμε να μιλάμε για ισοζύγιο ανάμεσα σε μια περιοχή εκτός σχεδίου και σε μια εντός σχεδίου ή ακόμα-ακόμα ανάμεσα σε δύο περιοχές του ίδιου ρυμοτομικού σχεδίου αλλά διαφορετικού τομέα συντελεστή δόμησης.** Πράσινο ισοζύγιο θα μπορούσε να λειτουργήσει ανάμεσα σε περιοχές με διαφορετικό συντελεστή δόμησης εάν η αριθμητική σχέση των συντελεστών δόμησης «περνούσε» και στην μεταφορά.