

Σωκράτης Αλεξιάδης  
Αρχιτέκτων Μηχανικός  
Μέλος Αντιπροσωπείας ΤΕΕ  
τ. Μέλος Διοικούσας ΤΕΕ

## **ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΝΕΟ ΤΡΟΠΟ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ**

Η παραγωγή των ιδιωτικών έργων στη χώρα μας αποτελεί ίσως το σημαντικότερο κομμάτι της εθνικής μας οικονομίας με άμεση επίδραση στην διαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος. Όμως ο οικιστικός ιστός της σύγχρονης ελληνικής πόλης εκφράζει την ήττα του οράματος της ποιότητας ζωής και των ανθρωπίνων αξιών. Την χαρακτηρίζει η κυκλοφοριακή ασφυξία, η ρύπανση, η αυθαιρεσία και η αισθητική υποβάθμιση.

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1950, η πολιτεία προσπαθώντας να καλύψει τις έντονες οικιστικές ανάγκες, μετέτρεψε και υποβάθμισε σημαντικά τους μελετητές σε παραγωγούς οικοδομικών αδειών. Η σύγχρονη ελληνική κοινωνία δεν έμαθε να έχει απαιτήσεις ποιότητας στην παραγωγή του δομημένου περιβάλλοντος. Γαλουχήθηκε με την νοοτροπία ότι μοναδική προϋπόθεση για την κατασκευή ενός ιδιωτικού έργου είναι η έκδοση της οικοδομικής άδειας, η οποία ανάμεσα στην σωρεία των απαιτούμενων δικαιολογητικών πρέπει να περιλαμβάνει και τη μελέτη από κάποιο διπλωματούχο μηχανικό.

Στο σημερινό περιβάλλον παραγωγής ιδιωτικών έργων ο ελεύθερος επαγγελματίας μηχανικός, καλείται να ισορροπήσει ανάμεσα στις πολύπλοκες διαδικασίες που χαρακτηρίζονται από πολυνομία, διοικητική ανεπάρκεια, γραφειοκρατία, ποινικοποίηση και στα αντικρουόμενα συμφέροντα των ιδιοκτητών και των συντελεστών της κατασκευής ενός ιδιωτικού έργου.

**Κατά συνέπεια η ποιοτική ανασυγκρότηση αντιμετωπίζεται μόνο με συνολική και ριζική ανατροπή του υπάρχοντος και πάσχοντος συστήματος παραγωγής ιδιωτικών έργων. Οι προτάσεις των φορέων μας θα πρέπει να αποτελούν ενιαίο, οργανικό σύνολο και να διασφαλίζουν τη δημιουργία ενός αξιόπιστου συστήματος παραγωγής, με σκοπό την ασφάλεια, την αισθητική και την οικονομία των κατασκευών. Σε ότι αφορά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να συντείνει στο να ξεκαθαρίζει τις συγκεκριμένες δεσμεύσεις του ενδιαφερόμενου πολίτη, απέναντι στη Πολιτεία και να μεταβάλει τη σχέση μεταξύ μελετητή – πολεοδομικές υπηρεσίες από αντιπαλότητα σε σχέση επιστημονικής συνεργασίας, αποκαθιστώντας το κύρος των μηχανικών και των υπηρεσιών απέναντι στον πολίτη.**

Η σωστή κατασκευή και ποιότητα του έργου διασφαλίζεται με την άρτια τεχνική μελέτη και την ουσιαστική επίβλεψη κατά την κατασκευή του. Επίσης από τον θεσμικό έλεγχο των κατασκευών σε επίπεδο κυρίως πολεοδομικού

ελέγχου αλλά και από τον επιμερισμό των ευθυνών στους ίδιους του συντελεστές της παραγωγής του. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει το σύνολο των προβλημάτων ενός έργου να είναι αποκλειστική ευθύνη των μηχανικών αλλά όλων των συντελεστών που εμπλέκονται στην κατασκευαστική δραστηριότητα, με συγκεκριμένη διαβάθμιση και καθορισμό ευθυνών.

Επίσης η σύντμηση του χρόνου έκδοσης μιας οικοδομικής Άδειας, δεν θα πρέπει να αποτελεί να αποτελεί το μοναδικό στόχο του εκσυγχρονισμού, αλλά εκείνο που προέχει είναι να διασφαλίζεται, μέσα από μία συνολική διαδικασία ενεργειών, ένα παραγόμενο έργο, άρτιο, ασφαλές και οικονομικό. 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 μία διοικητική πράξη με την οποία η Διοίκηση θα δίνει την έγκρισή της για την έναρξη κατασκευής ενός έργου, η τελική ποιότητα θα διασφαλίζεται και από μια σειρά άλλων παραγόντων πέραν της οικοδομικής άδειας, όπως :

1. **Τις σωστές και άρτιες μελέτες του έργου** δηλαδή όχι μόνο την τήρηση του Γ.Ο.Κ. και των Ευρωκωδίκων, αλλά τον ουσιαστικό 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 (Μητρώο κατασκευαστών ιδιωτικών έργων)
3. **Κωδικοποίηση , απλοποίηση της Πολεοδομικής Νομοθεσίας.** Το ΤΕΕ μπορεί να συμβάλει ώστε να αναπτυχθεί μία βάση δεδομένων με ερωτήματα και απαντήσεις που ο κάθε μηχανικός θα μπορεί να προσπελαύνει μέσω του διαδικτύου.
4. **Τον έλεγχο της ποιότητας των χρησιμοποιηθέντων υλικών.**
5. **Τον υποχρεωτικό έλεγχο όλων των κατασκευών.**
6. **Τη σωστή συντήρηση της κατασκευής** κατά την διάρκεια της χρήσης της (καθιέρωση πράσινου κουτιού).
7. **Τον εξορθολισμό της κατασκευαστικής διαδικασίας σε όλα τα επίπεδα, με σαφή καθορισμό του ρόλου των επιβλεπόντων μηχανικών και των ευθυνών των κατασκευαστών και ο διαχωρισμός ρόλου και ευθυνών μεταξύ επιβλέποντος μηχανικού και υπευθύνου εργοταξίου ( θέσπιση υποχρεωτικής παρουσίας υπευθύνου εργοταξίου σε όλες τις κατασκευές πάνω από κάποιο όγκο).**
8. **Την αναβάθμιση των Πολεοδομικών γραφείων** και σε επίπεδο λειτουργίας και σε επίπεδο στελέχωσης.

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

Σε αυτή τη βάση, η διαδικασία της έκδοσης άδειας δόμησης, να αποτελείται από δύο φάσεις και συγκεκριμένα :

**ΦΑΣΗ Α.**

Στην πρώτη φάση να **ελέγχονται και να θεωρούνται** :

- Η απαιτούμενη αίτηση
- Τοπογραφικό με όρους δόμησης
- Διάγραμμα κάλυψης - δόμησης, που θα περιλαμβάνει όλες τις διατάξεις που άπτονται του δημοσίου συμφέροντος ( ύψος οικοδομής, αποστάσεις από όρια, κάλυψη, Σ.Δ και Σ.Ο κλπ).
- Τεύχος και ξυλότυποι στατικής μελέτης που περιλαμβάνει , παραδοχές, είδος φορέα, σχηματική τομή και στάθμες φορέα, διαστασιολόγηση υποστυλωμάτων, μέθοδο υπολογισμού.
- Οι πληρωμές των αμοιβών, όλων των απαιτούμενων μελετών.
- Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών (π.χ. υψόμετρο δήμου, συμβολαιογραφική δήλωση γκαράζ, αρχαιολογία, ΔΕΠΑ, εγκρίσεις ειδικών κτιρίων κλπ.) όπου απαιτούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις καθώς και η έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) στις περιπτώσεις που απαιτείται.

**Μετά τον έλεγχο των δικαιολογητικών, ο οποίος θεωρείται και ο μοναδικός, χορηγείται η άδεια δόμησης .**

Μετά το πέρας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, κατόπιν αιτήσεως του κυρίου του έργου , εντός διαστήματος ενός μηνός από την ημερομηνία κατάθεσης της αίτησης, χωρίς αυτό να συνεπάγεται αναστολή των οικοδομικών εργασιών, διενεργείται αυτοψία (από τριμελή επιτροπή στην οποία συμμετέχει και εκπρόσωπος του ΤΕΕ) υποβάλλεται το πρακτικό ελέγχου της κατασκευής και θεωρείται η άδεια για την συνέχιση των εργασιών.

## **ΦΑΣΗ Β**

Με την ολοκλήρωση της κατασκευής, πριν φυσικά τη σύνδεση με τα δίκτυα, θα πρέπει να υποβάλλονται και να εξετάζονται υποχρεωτικά, τα παρακάτω στοιχεία :

- Αιτιολογική τεχνική έκθεση του επιβλέποντος μηχανικού (για τις ενδεχόμενες αλλαγές από τις αρχικές μελέτες), και φωτογραφίες του κτιρίου.
- Όλες οι προβλεπόμενες μελέτες εφαρμογής – αποτύπωση της κατασκευής οι οποίες και θα συμπληρώνουν τις αρχικές μελέτες.
- Οι αμοιβές επίβλεψης
- Το στέλεχος της αδείας με την θεώρηση της αυτοψίας.

Με τα στοιχεία αυτά, υπογράφεται και **χορηγείται η άδεια χρήσης του κτιρίου.**

**Η άδεια χρήσης του κτιρίου, θα αποτελεί το έγγραφο με το οποίο θα γίνονται όλες οι απαραίτητες συνδέσεις με τα δίκτυα, καθώς και το απαραίτητο στοιχείο με το οποίο θα γίνονται όλες οι μεταβιβάσεις, δανειοδοτήσεις κλπ.**

Η άδεια αυτή με τα συνοδεύοντα στοιχεία, (σχέδια αποτύπωσης της κατασκευής) θα αποτελούν την ταυτότητα του κτιρίου το λεγόμενο «πράσινο κουτί».