

## ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ Γ3 ΣΑΔΑΣ

### ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

#### • ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΕΝΟΣ ΕΥΕΛΙΚΤΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΚΟΥ ΤΡΟΠΟΥ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ.

Εκ του αποτελέσματος, όλοι συμφωνούμε ότι η παραγωγή οικοδομικού και γενικά κτηριακού έργου στον τόπο μας είναι τουλάχιστον προβληματική. Κύρια χαρακτηριστικά:

- πολεοδομική αναρχία,
- έλλειψη αντίληψης πολεοδομικού συνόλου,
- έλλειψη αντίληψης κοινόχρηστου χώρου,
- έλλειψη αντίληψης αρχιτεκτονικής ,πολεοδομικής ιστορικής και πολιτισμικής ένταξης και ενσωμάτωσης.
- διαφθορά.
- αυθαίρετα κλπ.

Η περίπλοκη και δαιδαλώδης πολεοδομική νομοθεσία, η σύνθετη και χρονοβόρα διαδικασία στην έκδοση οικοδομικών αδειών, μεταθέτουν τον στόχο που πρέπει να είναι η ποιότητα και η προστασία του ευρύτερου περιβάλλοντος , όπως το απαιτεί το σύνταγμα και το “πνεύμα του νόμου”, σε μία γραφειοκρατική τήρηση διαδικασιών με μοναδικό αποτέλεσμα την τυπική νομιμότητα όπως περιγράφει το “γράμμα του νόμου”.

Το μέχρι σήμερα, σύστημα εκδόσεως αδειών και γενικά ελέγχου του παραγόμενου κτηριακού έργου, αποσκοπεί στον έλεγχο και την τιμωρία του παρανομούντος και την διατήρηση της παράνομης κατασκευής.

Οι προτάσεις των άλλων φορέων, μπορεί να προσθέτουν θετικά διαδικαστικά στοιχεία, δεν παύουν όμως να υπηρετούν την παραπάνω φιλοσοφία.

Άποψη και στόχος της επιτροπής Γ3 του ΣΑΔΑΣ –ΠΕΑ, είναι προσαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας ,του τρόπου έκδοσης αδειών και ελέγχου των κατασκευών, στο βασικό ζητούμενο, που είναι η προστασία και βελτίωση της ποιότητας ζωής, μέσα από την προστασία του φυσικού, πολεοδομικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος . Αυτός ο ξεκάθαρος στόχος καθορίζει την νέα φιλοσοφία στην παραγωγή και τον έλεγχο του αρχιτεκτονικού και γενικά κτηριακού έργου.

Για να πραγματοποιηθεί αυτό, πρέπει να ιεραρχίσουμε τα κρίσιμα, ουσιώδη και σημαντικά στοιχεία μέσα στην παραγωγική αυτή διαδικασία.

Έτσι πρέπει να δημιουργήσουμε ένα απλοποιημένο ΓΟΚ που σε συνδυασμό με έναν απλό και αντιγραφειοκρατικό τρόπο έκδοσης αδειών και με έναν ουσιαστικό έλεγχο των κατασκευών, θα υπηρετήσει την βελτίωση του περιβάλλοντος που ζούμε.

Θεωρούμε ότι η διαδικασία έκδοσης οικοδομικής αδείας, μπορεί να απλοποιηθεί, μόνον αν μειωθεί το αντικείμενο, που ελέγχουν οι Υπηρεσίες.

Η οικοδομική άδεια είναι μια διοικητική πράξη που επιτρέπει την ένταξη μιας κατασκευής με ασφάλεια, σε ένα ευρύτερο Πολεοδομικό Σύνολο, η διαδικασία αυτή πρέπει να διέπεται από μια νέα φιλοσοφία

## **ΜΙΑ ΝΕΑ ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΩΝ**

Βασική αρχή του νέου τρόπου έκδοσης αδειών είναι **“να ελέγχονται ουσιαστικά τα στοιχεία του έργου που έχουν σχέση με το ευρύτερο περιβάλλον, είναι αντιληπτά από το κοινωνικό σύνολο και το επηρεάζουν”**.

Αντίθετα τα στοιχεία του έργου που αφορούν **την εσωτερική του λειτουργία, θα υλοποιούνται με την ευθύνη του αρμόδιου κατά ειδικότητα, γνωστικό αντικείμενο και νόμο μηχανικού.**

Σύμφωνα με τα παραπάνω, τα στοιχεία ενός έργου που έχουν σχέση με το ευρύτερο περιβάλλον και επηρεάζουν το κοινωνικό σύνολο και πρέπει να ελέγχονται κατά την διαδικασία έκδοσης οικοδομικής αδειάς είναι:

- Η σχέση του κτηριακού περιβλήματος με τον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο
- Η αρχιτεκτονική μορφή
- Η ενσωμάτωση του έργου στο πολεοδομικό, ιστορικό και πολιτισμικό περιβάλλον σύμφωνα με και ισχύουσες διεθνείς συμβάσεις .
- Ο σεβασμός της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας.
- Η προσβασιμότητα

Παράλληλα πρέπει να διασφαλίζονται:

- Η υγεία και την ασφάλεια των χρηστών.
- Η δυνατότητα σύνδεσης του έργου με τους Ο.Κ.Ω
- Οτι το έργο μελετάται, επιβλέπεται και εκτελείται από ειδικούς μηχανικούς και πιστοποιημένους τεχνίτες.
- Τα οικονομικά έσοδα του κράτους από το έργο .

Τέλος πρέπει να καθορίζονται οι διαδικασίες ελέγχου και απόδοσης της κατασκευής ως τελικό τεχνικό έργο και νομική υπόσταση.

Σύμφωνα με τα παραπάνω ο νέος τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών, πρέπει να χωριστεί σε δύο φάσεις:

**Α' ΦΑΣΗ: ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

**Β' ΦΑΣΗ: ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ – ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ**

- **Α' ΦΑΣΗ: ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

Προηγείται αίτηση του ιδιοκτήτη με πλήρες τοπογραφικό και τίτλους προκειμένου για την:

α. Έγκριση τοπογραφικού διαγράμματος, από το τμήμα τοπογραφικών εφαρμογών της αρμόδιας πολεοδομίας, συντεταγμένο σε κρατικό σύστημα συντεταγμένων, όπου θα εμφανίζονται πέραν του γηπέδου, τα υψόμετρα, οι όμορες ιδιοκτησίες, ο σαφής καθορισμός των ΡΓ και ΟΓ, οι όροι δόμησης , οι χρήσεις και οι απαιτούμενες εγκρίσεις

φορέων και υπηρεσιών. Θα ελέγχεται και θα βεβαιώνεται η κατά κανόνα η κατά παρέκκλιση αρτιότητα και ο έλεγχος των κτηματολογικών στοιχείων. Στα εκτός σχεδίου γήπεδα η έγκριση του τοπογραφικού θα γίνεται ύστερα από αυτοψία..

### **β. Μετά την έγκριση του τοπογραφικού υποβάλλεται φάκελος που περιλαμβάνει:**

- Αίτηση ιδιοκτήτη με σαφή περιγραφή του έργου και των στοιχείων των υπευθύνων μηχανικών.
- Φάκελο που θα περιλαμβάνει τα απαιτούμενα στοιχεία αρχιτεκτονικής μελέτης και τοπογραφικού σε τόσα αντίτυπα , όσες εγκρίσεις απαιτούνται και αναφέρονται στο εγκεκριμένο τοπογραφικό. Τα στοιχεία αυτά είναι:
  - Αναλυτική τεχνική περιγραφή του έργου , περιγραφή τυχόν εκσκαφής και γενική περιγραφή στατικής μελέτης.
  - Μελέτη ένταξης και ενσωμάτωσης στο πολεοδομικό και πολιτιστικό περιβάλλον.
  - Τοπογραφικό διάγραμμα και φωτογραφίες του χώρου.
  - Αναλυτικό διάγραμμα κάλυψης- σχηματική τομή, με απόλυτη περιγραφή και διαστασιολόγηση του κτηριακού όγκου (περιγράμματα ορόφων , ύψη ) και των διαμορφώσεων.
  - Κάτοψη ισογείου, διαμόρφωση ακαλύπτου, πρόσβαση.
  - Όψεις.
  - Κάτοψη δώματος.
  - Κατόψεις χώρων που πιθανόν εξαιρούνται από την δόμηση (H/M όροφοι, αίθουσες κοιν. εκδηλώσεων κλπ)
  - Έγκριση φορέα σε περίπτωση ειδικού κτηρίου.
  - Δηλώσεις ανάληψης μελετών και επιβλέψεων από τους υπεύθυνους μηχανικούς και δήλωση για την υποχρέωση υποβολής των τελικών υλοποιημένων σχεδίων.
  - Προϋπολογισμό έργου και προκαταβολή αμοιβής μελέτης αρχιτεκτονικών.

Τις βεβαιώσεις για: Υψόμετρο, Αρχαιολογία, Δασαρχείο, ΥΠΑ, Πυροσβεστική, Δ.Ε.Η. (Υ/Σ, η Υψηλή Τάση) Ε.Π.Α.(Φυσικό Αέριο), Ε.Υ.Δ.Α.Π (Ρέμα) Γραμμή Αιγιαλού, κλπ θα τις χορηγεί η ίδια Υπηρεσία Πολεοδομίας –σημειώνοντας στο <σεντόνι>, μετά από συνεννόηση με τις Αρμόδιες Υπηρεσίες, χωρίς την μετακίνηση του Φακέλου.

### **γ. Ο φάκελος θα χρεώνεται σε αρμόδιο υπάλληλο που θα πραγματοποιεί τον αρχιτεκτονικό – πολεοδομικό έλεγχο και**

- Θα ελέγχει τα δικαιολογητικά και θα εγκρίνει το διάγραμμα κάλυψης και όλα τα στοιχεία μελέτης που έχουν υποβληθεί σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία..
- Θα παραπέμπει το θέμα αν προβλέπεται , ανάλογα στην ΕΠΑΕ ή σε μία διευρυμένη επιτροπή που προτείνουμε να θεσμοθετηθεί, και θα είναι αρμόδια για την ένταξη – ενσωμάτωση του έργου στο περιβάλλον.
- Οι εγκεκριμένες όψεις θα αναρτώνται για 5ημέρες σε εμφανές σημείο στην πολεοδομία
- Θα προσκομίζονται οι πράξεις γκαράζ με το αποδεικτικό κατάθεσης η το πιστοποιητικό καταχώρησης στο Κτηματολόγιο.
- Θα ελέγχονται τα φορολογικά και αμοιβές μελέτης μηχανικών.
- **Μετά την ολοκλήρωση των ελέγχων αυτών θα εκδίδεται η “ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ”**

## **2. Β' ΦΑΣΗ: ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ – ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ**

Με την έκδοση της αδειας εργασιών θα είναι δυνατή η έναρξη της κατασκευής.

Τότε θα :

1. Αναρτάται σε εμφανές σημείο του εργοταξίου πινακίδα με τον αριθμό αδειας, πλαστικοποιημένα τα εγκεκριμένα σχέδια των όψεων και την περιγραφή του έργου.
2. Θα γίνεται εκσκαφή και σκυροδέτηση μέχρι το δάπεδο ισογείου.
3. Θα υποβάλλεται φάκελος, με αίτηση του ιδιοκτήτη η εξουσιοδοτημένου Μηχανικού με Δηλώσεις ανάθεσης και ανάληψης μελέτης- επίβλεψης από μηχανικούς, με πλήρη στατική μελέτη και θα ζητείται αυτοψία.
4. Θα διενεργείται αυτοψία- μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα-και θα δίδεται συνέχιση εργασιών.
5. Με την ολοκλήρωση του ΦΟ και υλοποίηση του κτηριακού όγκου υποβάλλονται τα εφαρμοσμένα στατικά σχέδια με ευθύνη του μηχανικού και διενεργείται αυτοψία από αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο(Επιτροπή).
6. Με την ολοκλήρωση του έργου θα υποβάλλονται στην πολεοδομία και θα θεωρούνται όλες οι απαιτούμενες εφαρμοσμένες μελέτες με ευθύνη μηχανικών, με έλεγχο από την Υπηρεσία –μόνον των Παραδοχών- Κανονισμών και της ταύτισης με το εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης.
7. Ελέγχονται αμοιβές επίβλεψης μηχανικών.
8. Σε περίπτωση Ειδικών Κτιρίων η όπου υπάρχουν χώροι που εξαιρούνται του ΣΔ και ΣΟ (μηχανολογικοί όροφοι, αίθουσες κοιν.εκδηλ κλπ) θα διενεργείται 3<sup>η</sup> αυτοψία.
9. Αφού υποβληθούν όλες οι μελέτες (Πράσινος Φάκελος, με όλα τα σχέδια τα <ως κατασκευάστηκε> και πιστοποιηθούν όλες οι αυτοψίες . Όλα τα παραπάνω πρέπει να οργανωθούν στα πλαίσια της Ηλεκτρονικής πολεοδομίας.
10. Μετά από όλη αυτή την διαδικασία εκδίδεται **Η ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΘΕΩΡΗΜΕΝΗ ΓΙΑ ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΔΙΚΤΥΑ.**

Το έντυπο της αδειας και το <σεντόνι> πρέπει να αναθεωρηθούν και να περιλαμβάνουν ουσιαστικά στοιχεία όπως: εξουσιοδότηση Μηχανικού, επικαιροποιημένα έντυπα προϋπολογισμού, επιφάνεια οικοπέδου, αριθμό και επιφάνεια διαμερισμάτων, μελέτες που έχουν εγκριθεί κλπ.

Στόχος όλων μας είναι η αντιγραφειοκρατική, ευέλικτη λειτουργία των Υπηρεσιών, η ταχύτητα στην Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών, με πληρότητα και αποτελεσματικότητα προς όφελος των Μηχανικών Ελεύθερων Επαγγελματιών και –γενικά- των Πολιτών.

Για την επιτροπή  
Γιώργος Μαδεμοχωρίτης και Φρίντα Πατσιούρα-Παρασκευά