



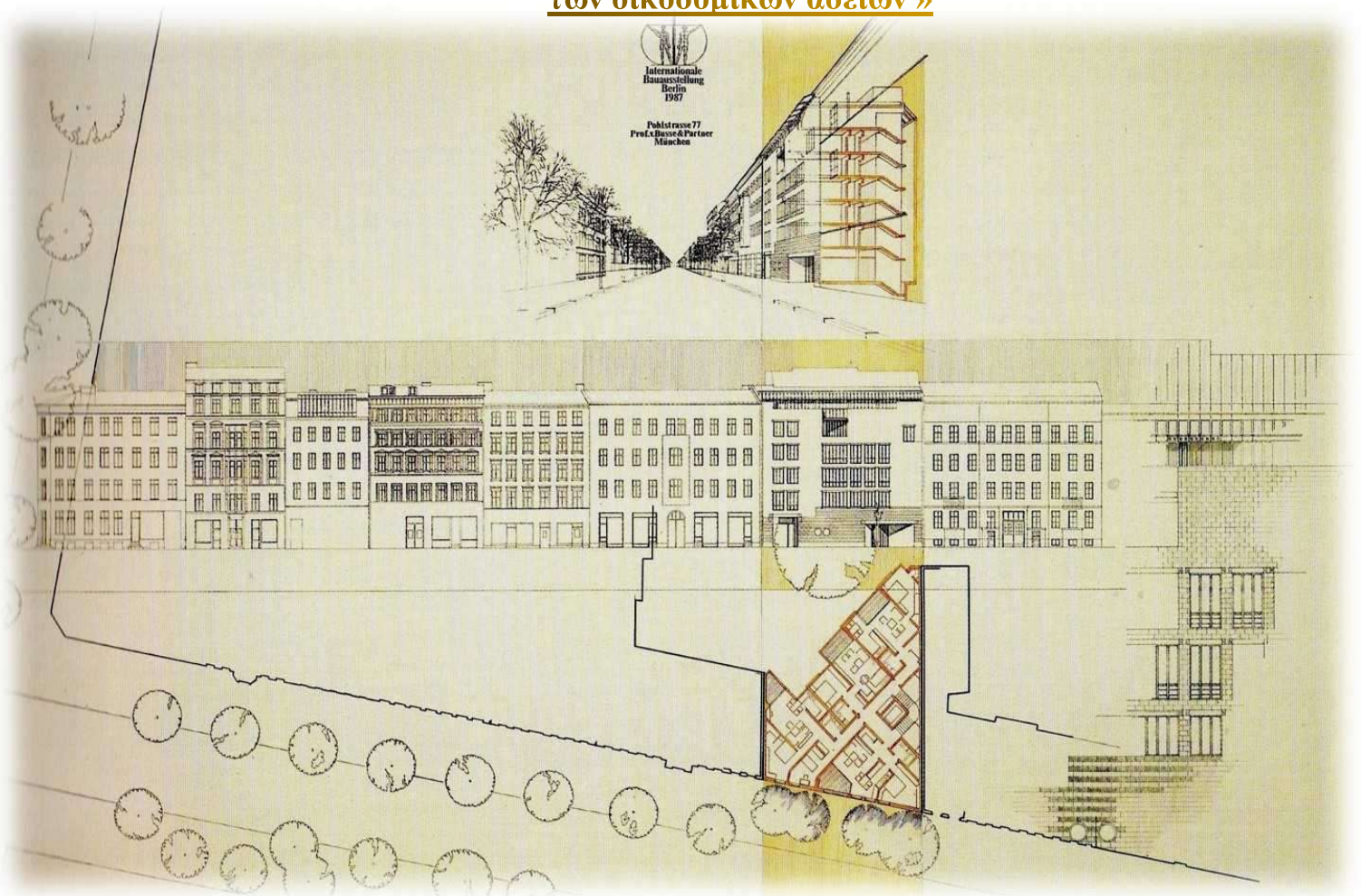
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΔΠΜΣ: ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ - ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β΄ : 'ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ'

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Επιβλέπων : Αν. Καθηγητής Δημήτρης Μέλισσας

**« Η εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου έκδοσης
των οικοδομικών αδειών »**



υποβληθείσα από την
Ελένη Μενούνου
Μεταπτυχιακή φοιτήτρια

Αθήνα, Φεβρουάριος 2018

Περίληψη

Η οικοδομική άδεια μιας κατασκευής αποτελεί μία διοικητική πράξη καθοριστική της οικιστικής ανάπτυξης, της διασφάλισης ασφαλούς, υγιούς και άνετης διαβίωσης του πολίτη και της σωστής επέμβασης στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Η διαδικασία του τρόπου έκδοσης της οικοδομικής αδειάς διέπεται από νομοθετικό πλαίσιο, του οποίου η διαχρονική – ιστορική εξέλιξη του έχει λειτουργήσει ως ρυθμιστικός παράγοντας της δημιουργίας του σημερινού οικιστικού τοπίου. Με την παρούσα εργασία επιχειρείται η καταγραφή της διαδικασίας, τα δικαιολογητικά και οι προδιαγραφές των απαιτούμενων στοιχείων, όπως αυτά ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, στην πάροδο των χρόνων. Από τη μελέτη αυτής της διαδικασίας μέσα από την αντίστοιχη χρονική περίοδο που αυτή λαμβάνει χώρα, διαπιστώνεται μια επιρροή της διοικητικής υποστήριξης, αλλά και της αστικής κουλτούρας στη διαδικασία του τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών.

Λέξεις κλειδιά: οικοδομική άδεια, έγκριση, χορήγηση, ισχύς, αναθεώρηση, διοίκηση, μελετητής μηχανικός, μηχανικός εφαρμογής, οικοδομική δραστηριότητα

Abstract

The building permit of a construction is an administrative act that determines the residential development, the ensuring of a safe, healthy and comfortable living for the citizen and the proper intervention in the natural and structured environment. The process of issuing the building permit is governed by a legislative framework whose historical development has served as a regulatory factor in the creation of the current residential landscape. This paper attempts to document the process, the supporting documents and the specifications of the required data, as defined by the legislation in force, over the years. From the study of this process through the corresponding period of time, it is acknowledged that there is an influence of the administrative support - from competent authority - as well as of the urban culture, in the process of issuing the building permits.

Keywords: building permit, approval, granting, in force, revision, administration, designer engineer, application engineer, building activity

Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές μου, την οικογένειά μου και τους φίλους και συναδέλφους μου για τη συμπαράσταση και τη βοήθειά τους, σε αυτήν την προσπάθεια.

Ιδιαίτερος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Επιβλέποντα Καθηγητή κ. Μέλισσα, για τη βοήθεια και την υπομονή του.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|--|----|
| <u>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u> | 6 |
| Αντικείμενο και σκοπός μελέτης | 7 |
| Δομή εργασίας..... | 7 |
| Μέθοδος συλλογής στοιχείων | 8 |
| | |
| <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1</u> | 9 |
| 1.1 Από τη σύσταση του νεοελληνικού κράτους (1830) έως το έτος 1923..... | 9 |
| 1.2 Η περίοδος από το έτος 1923 έως το 1955..... | 19 |
| | |
| <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2</u> | 33 |
| 2.1 Το έτος σταθμός 1955..... | 33 |
| 2.2 Η περίοδος από τη δεκαετία του '60 μέχρι το 1980..... | 39 |
| 2.3 Η περίοδος από το 1980 έως το 1990..... | 48 |
| 2.4 Η επόμενη εικοσαετία : Π.Δ. 8/13-07-1993 (ΦΕΚ 795/Δ/1993) | 56 |
| | |
| <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3</u> | 65 |
| 3.1 Η οικοδομική άδεια με τον Ν.4030/2011 | 65 |
| 3.2 Η οικοδομική άδεια με τον Ν.4495/2017..... | 80 |
| | |
| <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4</u> | 87 |
| 4.1 Η καταγραφή του πλήθους των οικοδομικών αδειών μέσα από γραφήματα..... | 87 |
| 4.2 Η οικοδομή μέσα από την κοινωνικοπολιτική κατάσταση | 91 |
| | |
| <u>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</u> | 93 |
| | |
| Πηγές | 96 |

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι κανόνες της δόμησης επηρεάζουν σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο παράγεται ένα κτήριο. Προσδιορίζουν τη λογική με την οποία αναπτύσσεται ο όγκος του και εν γένει η μορφή του και οδηγούν σε εικόνες και τύπους κτηρίων και οικοδομικών συνόλων.

Το δομημένο περιβάλλον στην σύγχρονη Ελλάδα ορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τα χαρακτηριστικά των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών. Όπως θα διαπιστωθεί και μέσα από την παρούσα μελέτη, ο κάθε κανονισμός ακολούθησε τις τάσεις της εποχής και αντιστρατεύτηκε ο ένας τον άλλο, χωρίς να αποσκοπούσε σε έναν σχεδιασμό με «πράσινες παραμέτρους», λαμβάνοντας υπόψη κριτήρια, όπως η κλιματική αλλαγή, η συγκέντρωση στις πόλεις, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Μέσα από το σύνολο των ενεργειών από τη σχεδίαση έως και την παραγωγή και ολοκλήρωση ενός δομικού έργου, ενός κτηρίου, η οικοδομική άδεια καταλαμβάνει ένα μικρό μέρος αυτής της διαδικασίας. Παρόλα αυτά είναι σημαντική διότι οριστικοποιεί τη μορφή του έργου, το εντάσσει στο περιβάλλον και εξασφαλίζει τη νομιμότητά του.

Η οικοδομική άδεια ενός έργου εγκρίνεται εφόσον ελεγχθούν πλήθος στοιχείων, τόσο αυτών που αφορούν στη μορφή του έργου και στη σωστή ένταξή του στο χώρο, όσο και αυτών που εξασφαλίζουν την υγιεινή και άνετη διαβίωση, τον σωστό φωτισμό και αερισμό, την στατική επάρκεια, την πυρασφάλεια, την εξοικονόμηση ενέργειας, την αισθητική και την λειτουργικότητα. Ένα έργο πρέπει να σέβεται το περιβάλλον μέσα στο οποίο κατασκευάζεται και να εντάσσεται σε αυτό αρμονικά. Ο χρόνος ισχύος της άδειας μίας οικοδομής ή κατασκευής προσδιορίζει το χρονικό διάστημα, εντός του οποίου θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες δόμησης που καθορίζονται στην οικοδομική άδεια. Έτσι αυτή, ως διοικητική πράξη, αποτελεί την προϋπόθεση για να χαρακτηριστεί μία οικοδομή ή μία κατασκευή νόμιμη και ισχύει και πέραν του απαιτούμενου χρόνου ολοκλήρωσης των οικοδομικών εργασιών.¹

Η κερδοσκοπία πάνω στη γη είναι ένας βασικός παράγοντας οικοδόμησης στην Ελλάδα, όπως θα δούμε στην έρευνά μας, αποτελεί και την αιτία της

¹ Δ. Κ. Μέλισσας: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν.4067/2012 (όπως τροποποιήθηκε), Αθήνα 2015, σελ. 92

κακοδιοίκησης στον τομέα της έκδοσης των οικοδομικών αδειών και ανακόλουθα της οικιστικής κακοδαιμονίας. Έτσι, η πόλη, παρά την ύπαρξη νομοθετημάτων περί σχεδίων πόλεων, εντούτοις αφήνεται στην περιδίνηση των κατασκευαστών και των πολιτών.

Αντικείμενο και σκοπός μελέτης

Στόχος της μελέτης είναι η διερεύνηση της μεταβολής και η αποτύπωση της εξέλιξης του νομοθετικού πλαισίου για τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών. Καθώς η εξέλιξη της πολεοδομικής νομοθεσίας παράγει την εξέλιξη του δομημένου χώρου, θα εξεταστεί πως αυτή έχει λειτουργήσει ως ρυθμιστικός παράγοντας της δημιουργίας του σημερινού οικιστικού τοπίου. Θα γίνει αναφορά στην εμπλοκή των ιδιοκτητών, των μηχανικών και της διοίκησης σε αυτή την εξέλιξη.

Παράλληλα με την καταγραφή της ιστορικής εξέλιξης του τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών, θα γίνει και αναφορά στο σύνολο των διαδοχικών αλλαγών των προϋποθέσεων για τον τρόπο έκδοσης αδειών.

Δομή εργασίας

Η ιστορική αναδρομή της μελέτης χωρίζεται σε χρονικές περιόδους και καταγράφεται, ως ακολούθως :

Το **πρώτο κεφάλαιο** περιλαμβάνει τις εξής χρονικές περιόδους: 1. την περίοδο από τη σύσταση του νεοελληνικού κράτους (1830) έως το έτος 1923. Κατά το διάστημα αυτό αναφέρονται τα πρώτα οικιστικά νομοθετήματα του ελληνικού κράτους και αξιολογείται η αντίστοιχη οικιστική πολιτική. 2. την περίοδο από το 1923 έως το έτος 1955. Κατά το διάστημα αυτό, ο πρώτος οικιστικός νόμος – Ν.Δ.17-07-1923 – έθεσε τις βάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας και καταγράφεται η εφαρμογή του πρώτου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Π.Δ./03-04-1929) έως το 1955.

Το **δεύτερο κεφάλαιο** περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από το 1955 έως το 1993. Βασικό νομοθέτημα αυτής της περιόδου και σταθμός για τις πολεοδομικές διατάξεις ο ΓΟΚ του 1955, τόσο ως προς τη διαδικασία έκδοσης αδειών, όσο και ως προς τις Υπουργικές Αποφάσεις που ακολούθησαν και το πρώτο διάταγμα που έδωσε νομική υπόσταση στην έννοια της “οικοδομικής αδείας” – Π.Δ/03-09-1983. Επιπλέον, καταγράφεται το Π.Δ. 8/13-07-1993 (ΦΕΚ 795/Δ/1993). Το νομοθέτημα

αυτό ίσχυσε για περίπου μία εικοσαετία και αποτέλεσε το νομικό καθεστώς έκδοσης οικοδομικών αδειών. Συγχρόνως γίνεται μικρή αναφορά στον Ν.3212/2003, ο οποίος όμως, ουδέποτε εφαρμόστηκε.

Το **τρίτο κεφάλαιο** αρχικά αναφέρεται στον Ν.4030/2011. Χαρακτηριστικά του νομοθετήματος αυτού αποτελούν η θεσμοθέτηση των ελεγκτών δόμησης, η τάση για αποδέσμευση των ελέγχων των υπηρεσιών και μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και ευθυνών στους ιδιώτες μελετητές μηχανικούς. Ακολουθεί η καταγραφή του Ν.4495/2017. Νομοθετείται η ηλεκτρονική υποβολή δικαιολογητικών για την έκδοση των οικοδομικών αδειών και η ηλεκτρονική επικοινωνία υπηρεσιών και πολιτών ή μελετητών.

Στο **τέταρτο κεφάλαιο** επιχειρείται, μετά την καταγραφή του πλήθους των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί σε δύο δήμους της Αττικής, από το 1961 έως σήμερα, να συσχετιστεί η επίδραση της κοινωνικής και πολιτικής κατάστασης ανά περιόδους, στον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών, αλλά και στην αυξομείωση της κινητικότητας αυτών.

Η μελέτη θα κλείσει με συμπεράσματα.

Μέθοδος συλλογής στοιχείων

Η συλλογή των στοιχείων πραγματοποιήθηκε μέσω βιβλιογραφικής και διαδικτυακής έρευνας. Το κατάλληλο υλικό για την καταγραφή των δεδομένων και την περαιτέρω επεξεργασία, αξιολόγηση και σχολιασμό συλλέχθηκε από δημόσιες υπηρεσίες, κατά κύριο λόγο πολεοδομίες – υπηρεσίες δόμησης. Επίσης, αναζητήθηκε αρθρογραφία τόσο στον έντυπο όσο και στον ηλεκτρονικό τύπο και αποτελέσματα συνεδρίων, ημερίδων και σεμιναρίων του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, σχετικά με τον τρόπο έκδοσης αδειών και τη λειτουργία και οργάνωση των αρμόδιων υπηρεσιών.

Σημαντικό στοιχείο για την ολοκλήρωση της εργασίας αποτέλεσαν οι συνεντεύξεις, από τους ιδιώτες μελετητές μηχανικούς, αλλά και από τους μηχανικούς εφαρμογής των πρώην Πολεοδομιών και των Υπηρεσιών Δόμησης, οι οποίες προσπάθησαν να ανασύρουν τις βιοματικές εμπειρίες των ανθρώπων, που καθημερινά απασχολούνται, λόγω επαγγέλματος, με το αντικείμενο της παρούσας μελέτης. Το υλικό των συνεντεύξεων αποτέλεσε μέρος της συμπερασματικής σκέψης στο τέλος κάθε κεφαλαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 Από τη σύσταση του νεοελληνικού κράτους (1830) έως το έτος 1923

Οι πόλεις και οι οικισμοί την εποχή που ξεκίνησε η σύγχρονη ελληνική πολιτική ιστορία, βρίσκονταν σε κατάσταση αποδιοργάνωσης, χωρίς καμία συγκρότηση, σε αντίθεση με άλλες πόλεις της Ευρώπης. Η αναγνώριση της ανεξαρτησίας της Ελλάδας, όπου με το διάταγμα του 1830 οι τρεις Μεγάλες δυνάμεις, η Αγγλία, η Γαλλία και η Ρωσία προχώρησαν στην υπογραφή του Πρωτοκόλλου του Λονδίνου (3 Φεβρουαρίου 1830) και η ίδρυση του ελληνικού κράτους, βρήκε τον ελλαδικό χώρο – πολεοδομικά – σε τραγική κατάσταση.

Η Αθήνα, ως πρωτεύουσα πόλη του νέου Κράτους, ύστερα από την πλήρη καταστροφή της από τους Οθωμανούς το 1826 στη διάρκεια της δεύτερης πολιορκίας της Ακρόπολης, βρισκόταν στη χειρότερη κατάσταση. Από τα **1200 κτήρια της πόλης είχαν τότε σωθεί τα 25** και από τους 115 ναούς κατάφεραν να διατηρηθούν μόνο οι τριάντα.² Τα τελευταία χρόνια της Τουρκοκρατίας, η Αθήνα ήταν μια πόλη των 12.000 κατοίκων, η οποία περιβαλλόταν από ένα χαμηλό τείχος και αναπτυσσόταν βόρεια – βορειοανατολικά ως προς την Ακρόπολη και έφτανε ανατολικά έως το χαμηλότερο τμήμα της σημερινής πλατείας Συντάγματος, βόρεια μέχρι το ύψος της οδού Σοφοκλέους και δυτικά μέχρι το Θησείο. Η πόλη συνδεόταν με τα προάστια – την αγροτική ενδοχώρα – μέσω ενός πυκνού δικτύου αγροτικών δρόμων. Παρόλα αυτά έδινε την εικόνα μιας πόλης που θα έκανε τα πρώτα της βήματα στα χρόνια της ανεξαρτησίας.³

Α) Με το βασιλικό διάταγμα 6/18 Ιουλίου 1833 (ΦΕΚ 26/27-04-1865) *«περί ανοικοδομήσεως της πόλεως Αθηνών, και της εκείσε μεταθέσεως της έδρας της Κυβερνήσεως»* η Αθήνα απέκτησε το πρώτο ρυμοτομικό της σχέδιο, που συνέταξαν οι δύο αρχιτέκτονες Σταμάτιος Κλεάνθης και Gustav Eduard Schaubert, ως *«Αρχιτέκτονες της Κυβερνήσεως»*. Το κύριο χαρακτηριστικό του σχεδίου ήταν ο σχηματισμός **ισοσκελούς τριγώνου στο κέντρο της πόλης**, με κορυφή τη σημερινή πλατεία Ομονοίας, βάση την οδό Ερμού και πλευρές τις οδούς Σταδίου και Πειραιώς. Η νέα πόλη, με σκοπό ο μελλοντικός πληθυσμός της να

² Βλ. *Ι. Παπαρηγορίου: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ (εισαγωγή, θεσμοί πολιτική)*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2011, σελ.79

³ *Δ. Ν. Καρύδης: τα ΕΠΤΑ ΒΙΒΛΙΑ της ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ*, Αθήνα 2006, σελ. 29-30

φτάσει τους 40.000 κατοίκους, προέβλεπε Διοικητικό, Πνευματικό και Εμπορικό Κέντρο, δημόσια κτήρια σε κομβικές θέσεις, ενώ στρατώνες, σφαγεία και ελαιοτριβεία τοποθετούνταν εκτός αστικού ιστού⁴. Αυτή ήταν η αρχή για την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων από το κράτος και τα ειδικά διατάγματα που αφορούσαν τροποποιήσεις του σχεδίου της Αθήνας, επεκτάθηκαν μεταγενέστερα και σε όλες τις πόλεις της χώρας.



Εικόνα 1: το σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert, 1832.

Πηγή: www.greekarchitects.gr
‘Τα ρυθμιστικά σχέδια Αθηνών και οι μεταβολές των πλαισίων τους’ του Γ.Σαρηγιάννη, στο Αρχιτεκτονικές Ματιές, 11-10-2010

Σχετικά με τις κτηριοδομικές ρυθμίσεις, το πρώτο διάταγμα που αναφέρεται σε αυτές είναι το βασιλικό διάταγμα της 6/18 Μαρτίου 1833 (ΦΕΚ 10/26-03-1833) *«περί των ποινών των αστυνομικών παραβάσεων ως προς την δημόσιον καθαριότητα, ως προς τα τρόφιμα και τας οικοδομικές επιχειρήσεις»*. Σε αυτό προβλεπόταν *σχέδιο αποφασισμένον και εγκεκριμένον παρά της αρμοδίας Αρχής* (άρθρο 8) για κάθε νέα οικοδομή ή επισκευή υπάρχουσας, τηρώντας υποχρεωτικά τις ρυθμίσεις του σχεδίου της πόλης και τις διατάξεις των οικοδομών. Επίσης, αποτελούσε υποχρέωση η συντήρηση των οικοδομών (άρθρο 9) και κάθε αμέλεια τήρησης και εφαρμογής των ρυθμίσεων αναφέρεται και χαρακτηρίζεται ως αστυνομική παράβαση επιφέροντας ποινές από χρηματικό πρόστιμο έως φυλάκιση.

Β) Στο βασιλικό διάταγμα της 3/15 Απριλίου 1833 (ΦΕΚ 14/13-04-1833) *«περί του σχηματισμού και της αρμοδιότητος της επί των Εσωτερικών Γραμματείας»* αναγράφονταν οι αρμοδιότητες της Γραμματείας Εσωτερικών, ανάμεσα στις οποίες υπάγεται και *«...η εισαγωγή ευρυθμίας των οικοδομών εις τας πόλεις και εις τα χωρία, η φροντίς περί καταστροφώσεως ευρύθμων γενικών σχεδίων δια πόλεις και χωρία, και η επαγρύπνησις εις την διατήρησιν των τοιούτων διατάξεων...»*.

⁴ Δ. Ν. Καρύδης, τα ΕΠΤΑ ΒΙΒΛΙΑ..., ό.π., σελ.30-31

Γ) Στο τέλος όμως της ίδιας χρονιάς, ψηφίζεται ο Νόμος *«Περί συστάσεως των Δήμων»*⁵, ο οποίος από τη μια καθορίζει την πληθυσμιακή διαίρεση του κράτους, τα όρια των δήμων, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των δημοτών και από την άλλη μεταφέρει την ανάληψη της έγκρισης των αδειών στους δήμους. Συγκεκριμένα, το δημοτικό συμβούλιο παίρνει αποφάσεις, μετά από σύσκεψη, σχετικά με τις νέες οικοδομές και τις επισκευές αυτών (άρθρο 50, παρ.7). Για την ανέγερση νέων δημόσιων οικοδομών απαιτείται πριν, **η σύνταξη σχεδίων** από ειδήμονες και **οι προϋπολογισμοί των εξόδων** αυτών (άρθρο 112 παρ.δ). Επιπλέον, σε κάποιες περιπτώσεις οι αποφάσεις του δημοτικού συμβουλίου χρήζουν της ρητής έγκρισης του Νομάρχη και μία από αυτές τα περιπτώσεις είναι και **η σύνταξη των γενικών σχεδίων των οικοδομών**, καθώς και **τα σχέδια των ευθυγραμμιών τους** (άρθρο 119, παρ.ι).

Όσον αφορά στα **δημόσια έργα** εκείνης της εποχής, σχηματίστηκε το Σώμα του Μηχανικού, αποτελούμενο από στρατιωτικούς – Συνταγματάρχη, Ταγματάρχες, Λοχαγούς α' τάξεως, Ανθυπολοχαγούς, Ανθυπασπιστές – το οποίο αναλαμβάνει αρμοδιότητες σχεδίασης, διεύθυνσης και διατήρησης όλων των δημόσιων οικοδομών, πολιτικών και στρατιωτικών, εκτός από τις οικοδομές της Αυλής. Ο Διοικητής του Σώματος παραμένει στην πρωτεύουσα και επιθεωρεί κατά καιρούς τις οικοδομές, σε όλο το κράτος, ενώ σε κάθε Νομό διορίζονται **αξιωματικοί του Μηχανικού, ως τεχνικοί ελεγκτές των σχεδίων, των προϋπολογισμών και λογαριασμών και υπεύθυνοι σχεδίασης σημαντικών οικοδομών**⁶. Οι αξιωματικοί που διορίζονταν στο Σώμα του Μηχανικού ήταν ξένοι και κυρίως Βαυαροί, καθώς στη χώρα δεν υπήρχαν ακόμη οργανωμένες τεχνικές σπουδές. Οι ειδικοί επιστήμονες και μηχανικοί που θα ήταν δυνατόν να συντάξουν τα τοπογραφικά, τα αρχιτεκτονικά σχέδια και γενικά το σύνολο των πολεοδομικών σχεδίων, δεν υπήρχαν, με αποτέλεσμα η δημιουργία του συγκεκριμένου Σώματος να κρίνεται απαραίτητη.⁷

Δ) Στο βασιλικό διάταγμα 2/14 Δεκεμβρίου 1834 (ΦΕΚ 1/11-01-1835) *«Περί των κατά τον Πειραιά ιδιωτικών οικοδομών»* γίνεται αναφορά στη διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσει κάποιος, προκειμένου να αποκτήσει *τόπον*

⁵ Ο Νόμος της 27ης Δεκεμβρίου 1833 (ΦΕΚ 3/10-01-1834)

⁶ Βασιλικό διάταγμα 1/13 Αυγούστου 1833 (ΦΕΚ 31/04-10-1833) *«περί συστάσεως του σώματος του μηχανικού»*

⁷ Γ. Α. Νίκας: Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923, Τεχν. Χρον. Επιστ. Εκδ. ΤΕΕ, τευχ.1/2010, σ.114

δια οίκον, εργαστήριο, ή αποθήκη, καταθέτοντας **αίτηση στη Γραμματεία Εσωτερικών**, που αναφέρθηκε παραπάνω, προσκομίζοντας παράλληλα **σχέδιο επικυρωμένο από την οικοδομική επιτροπή της πόλης**, έχοντας την υποχρέωση να ξεκινήσει τις οικοδομικές εργασίες τρεις μήνες αφού *λάβη γην* και να τις ολοκληρώσει έξι μήνες μετά ή με προθεσμία ενός επιπλέον έτους σε περίπτωση ανεγέρσεως ξενοδοχείων ή άλλων βιομηχανικών καταστημάτων.

Ε) Τα πολεοδομικά νομοθετήματα εκείνης της εποχής ήταν μεμονωμένα και περιορίζονταν **σε διατάξεις που αφορούσαν το κτήριο, αλλά και την υγιεινή του**. Το σημαντικότερο διάταγμα για την οικοδόμηση όλων των μικρών και μεγάλων πόλεων ήταν το βασιλικό διάταγμα 3/15 Απριλίου 1835 (ΦΕΚ 19/15-05-1835) *«περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών»*. Αυτό έχει ιδιαίτερη ιστορική και πολεοδομική αξία (ίσχυσε για 90 και πλέον χρόνια), *αναδεικνύεται σε ένα «πρώτης τάξεως πολεοδομικό ντοκουμέντο»* και καθορίζει τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τους οικοδομικούς και μορφολογικούς κανόνες για την οικοδόμηση, εκφράζοντας με αυτό τον τρόπο τις θέσεις του κράτους σχετικά με την πολεοδομική πολιτική του⁸. Στο άρθρο 6 δίνονται οδηγίες για τη σωστή χάραξη του οδικού δικτύου, το οποίο πρέπει να είναι ορθογώνιο με διεύθυνση των οδών σε τέτοια γωνία προς τα τέσσερα σημεία του ορίζοντα, **ώστε όλες οι οικοδομές να φωτίζονται από τον ήλιο**. Καθορίζονται το πλάτος των οδών και των πλατειών. Η έγκριση των σχεδίων, καθώς και η εφαρμογή των διατάξεων του διατάγματος γίνεται από *«εμπειρότεχο άνδρα»* (άρθρο 13). Στο ίδιο άρθρο καθορίζεται ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κατοικιών στους δύο, λόγω του κινδύνου σεισμού, αλλά και λεπτομέρειες κατασκευής και τοποθέτησης της καπνοδόχου και των χώρων υγιεινής, με προτεραιότητα **την πυρασφάλεια και υγιεινή των οικοδομημάτων**. Οι χρήσεις στις κατοικημένες περιοχές, μετά από άδεια από την αστυνομία και την συγκατάθεση των γειτόνων, **προστάτευαν την κατοικία** και τους ανθρώπους της **από οχλήσεις και υποβάθμιση** (άρθρο 19). Τέλος, στο άρθρο 27, οι Νομάρχες, οι Έπαρχοι και οι Δήμαρχοι *«...κατά την ιδίαν αυτού έκαστος πολιτικήν δύναμιν...»* φροντίζουν για την τήρηση του πολεοδομικού σχεδίου και τιμωρούν με τον Ποινικό Νόμο τους παραβάτες των διατάξεων του διατάγματος. Αρμοδιότητες ελέγχου του παραπάνω διατάγματος δίνονται στη δημοτική

⁸ Δώρα Μονιούδη – Γαβαλά: Η Ελληνική Πόλη από τον Ιππόδαμο στον Κλεάνθη, ΣΕΑΒ 2015, σελ. 109

αστυνομία με την ψήφιση του από 31 Δεκεμβρίου βασιλικού διατάγματος (ΦΕΚ 85/31-12-1836). Η δημοτική αστυνομία φροντίζει την τήρηση των οικοδομικών γραμμών, την οικοδόμηση νέων κτηρίων με σχέδια, την επισκευή αλλά και την κατεδάφιση των επικινδύνων κτηρίων, τη συντήρηση και διατήρηση σε καλή κατάσταση των δημόσιων κτηρίων και έργων υποδομής (άρθρο 58).

ΣΤ) Ο όρος «οικοδομική άδεια» αυτή την εποχή αναγράφεται για πρώτη φορά στο βασιλικό διάταγμα 9/21 Απριλίου 1836 (ΦΕΚ 20/15-05-1836) «*περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών*». Συγκεκριμένα στο άρθρο 2 «...Οσάκις ιδιώτης ζητεί από τα διοικητικάς αρχάς οικοδομικήν άδειαν, θέλει αναφέρει πάντοτε εις την αίτησίν του...», όπου η δημόσια αρχή ελέγχει την νομιμότητα της κατασκευής και στο άρθρο 8 δίνεται η έγκριση «...ως άρθρον συμφωνίας εις την εκδιδομένην περί οικοδομικής έγκρισιν...». Αλλά και στο συμπληρωματικό διάταγμα 12/24 Νοεμβρίου 1836 (ΦΕΚ 91/31-12-1836) «*περί προσθήκης εις το περί σχεδίου της πόλεως Αθηνών διάταγμα*», στο άρθρο 14, **δεν επιτρέπεται κανείς να οικοδομήσει χωρίς άδεια σε οδούς της παλιάς πόλης, εάν δεν διαθέτει οικόπεδο εμβαδού τουλάχιστον 100 τετραγωνικούς πήχεις.**⁹

Ζ) Επανερχόμενοι στους κανόνες δόμησης και ελέγχου των δημόσιων κτηρίων ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στην πολεοδομική εξέλιξη αποτελεί το από 26 Δεκεμβρίου 1836 βασιλικό διάταγμα (ΦΕΚ 79/28-12-1836) «*περί της διευθύνσεως των πολιτικών δημοσίων οικοδομών*». Η Γραμματεία Εσωτερικών, αποτελούμενη από πολιτικούς αρχιτέκτονες και ελλείπει αυτών από νομομηχανικούς, είναι υπεύθυνη για την τήρηση όλων των κανόνων, όπως ύπαρξη εγκεκριμένων σχεδίων, προϋπολογισμοί, έλεγχος υλικών, επίβλεψη, συντήρηση και επισκευή των δημοσίων κτηρίων, καταγραφή καταλόγου αυτών και διατήρηση αρχείου με οικοδομικά σχέδια, έγγραφα ιδιοκτησίας, έγγραφα πυρασφάλειας και πρωτόκολλα επιθεώρησης. Συνολικά το διάταγμα αποτελείται από 54 άρθρα, αλλά στο άρθρο 43 γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στα δικαιολογητικά που απαιτούνται να προσκομισθούν. Τα οικοδομικά σχέδια πρέπει να περιλαμβάνουν: **τοπογραφικό σχέδιο**, με δύο τομές, όταν το έδαφος δεν περιέχει οριζόντιες

⁹ Δ. Μέλισσας: Η νομοθεσία για την τακτοποίηση-νομιμοποίηση, στο «Αυθαίρετη δόμηση Αναζητώντας την στάθμιση μεταξύ πολιτικής, επιστήμης και συνταγματικών επιταγών», Αθήνα 2017, σελ. 33

επιφάνειες, υπό κλίμακα με τα όμορα οικόπεδα και σημειωμένο το σημείο του ορίζοντα,

κατόψεις,

διατομές και

προσόψεις. Απαιτείται ακόμα,

πρόγραμμα περί του οικοδομικού αντικειμένου και

προϋπολογισμός των εξόδων, με έκθεση της περιγραφής και κατασκευής του κτηρίου.

Στην περίοδο αυτή, τη διάρκεια της βασιλείας του Όθωνα, το παραπάνω διάταγμα, μαζί με το «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» και το «περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών» αποτελούν το βασικό νομοθετικό πλαίσιο για την οικοδόμηση των πόλεων.

Η) Από τον Οκτώβριο του 1862, που ο Όθωνας εγκατέλειψε την Ελλάδα και τον Μάρτιο της επόμενης χρονιάς ανέλαβε ο Γεώργιος ο Α', μέχρι και το 1912, υπήρξε εξέλιξη στην ανοικοδόμηση των πόλεων και λόγω της αστικοποίησης, αλλά νομοθετικά δεν υπήρξε σημαντική αλλαγή ή ψήφιση νέων νομοθετημάτων. Παρόλα αυτά, ψηφίστηκαν πολλά «τροποποιητικά» διατάγματα, και συγκεκριμένα από το 1836 έως το 1920, 565 διατάγματα, χωρίς σημαντικό λόγο «ων τα πλείστα σχεδόν ουδένα άλλον λόγον είχαν ειμή προσωπικάς ικανοποιήσεις εν παραμοναίς βουλευτικών εκλογών ή άλλας εύνοιας γενομένης προς ζημίαν της πόλεως». ¹⁰ Τα διατάγματα λειτουργούσαν ως εργαλεία ρυθμίσεων και ως θεσμικό πλαίσιο χειρισμών και επεμβάσεων, παρά ως καθοριστικός παράγοντας για τον δημόσιο αστικό χώρο και την πολεοδομική εξέλιξη. ¹¹

Αναφορά στον **τρόπο έκδοσης αδειών των οικοδομών**, γίνεται στο περιοδικό “ΑΡΧΙΜΗΔΗΣ” ¹², σύμφωνα με το οποίο για την έκδοση άδειας ανεγέρσεως ή μεταρρυθμίσεως μιας οικοδομής τα απαραίτητα δικαιολογητικά που κατατίθενται στις πρωτεύουσες των Δήμων είναι:

α) **αίτηση** από τον ενδιαφερόμενο

¹⁰ Δ. Φιλιππίδης: ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ, Αθήνα 1984, σελ. 116

¹¹ Δ. Ν. Καρύδης, τα ΕΠΤΑ ΒΙΒΛΙΑ..., ό.π., σελ.36

¹² Μηνιαίο Περιοδικό σύγγραμμα του Ελληνικού Πολυτεχνικού Συλλόγου, με επιμέλεια ειδικής επταμελούς επιτροπής, Δεκ. 1909, ετ.Γ', αρ.8, σελ.103

β) **διάγραμμα της οικοδομής εις διπλούν**, προκειμένου να θεωρηθεί από τον αρμόδιο, για την εφαρμογή του σχεδίου της πόλεως, μηχανικού

γ) **στατικοί υπολογισμοί**, εφόσον απαιτούνται, από πτυχιούχους πολιτικούς μηχανικούς, αναγνωρισμένων δημόσιων ανώτερων τεχνικών σχολών της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή της ενταύθα παλαιάς σχολής των τεχνών, εφόσον έχουν άδεια εξασκήσεως επαγγέλματος

δ) διπλότυπο πληρωμής του **φόρου επιτιδεύματος** της τελευταίας τριμηνίας του μηχανικού.

Άδεια που εκδίδεται κατά παράβαση των ανωτέρω, θεωρείται άκυρη και ο ελεγκτής μηχανικός τιμωρείται αρχικά με τρίμηνη παύση από την εργασία του και σε περίπτωση υποτροπής με απόλυση από την υπηρεσία του.

Από τα στοιχεία της απογραφής του 1879¹³, η πόλη των Αθηνών καταλαμβάνει 4 τετραγωνικά χιλιόμετρα και σε αυτή την έκταση μετρήθηκαν 8.080 οικοδομές. Από αυτές οι 7.316 χρησιμοποιούνταν ως κατοικίες και οι υπόλοιπες 764 ως καταστήματα. Από τις κατοικίες, πληροφορίες ως προς το ύψος των οικοδομών, είχαν καταγραφεί για τις 6.630 από αυτές (για τις υπόλοιπες 686 δεν δόθηκαν στοιχεία). Η διαπίστωση είναι ότι οι ισόγειες οικοδομές είναι 2.643, με δύο ορόφους 768, τριώροφες 2.504, με τέσσερις ορόφους 694 και με πέντε ορόφους, μόλις 21 οικοδομές.

Στην ίδια έκδοση της απογραφής αναφέρεται: *«από του έτους 1870 μεγάλην έλαβεν εν τη πόλει των Αθηνών επίτασιν η ανέγερσις νέων οικοδομών, διότι κατά τας πληροφορίας της αστυνομίας από του έτους τούτου μέχρι του 1879 εχορηγήθησαν παρ' αυτής 1.121 άδειαι οικοδομής.»*

Θ) Το 1912, δημοσιεύεται ο Νόμος ΔΝΖ' (υπ' αριθμ. 4057) (ΦΕΚ 58/14-02-1912) **«Περί συστάσεως δήμων και κοινοτήτων»**, όπου οι αρμοδιότητες που είχαν οι δήμοι μέχρι τότε, σχετικά με τις εγκρίσεις των οικοδομικών αδειών, μεταφέρονται στα Γραφεία Σχεδίου Πόλεως του κάθε νομού, ενώ το 1914 με τον Νόμο 276 (ΦΕΚ156/11-06-1914) **«Περί ιδρύσεως Υπουργείου Συγκοινωνίας»** συστήνεται στο Υπουργείο Συγκοινωνίας, η Διεύθυνση Δημοσίων Έργων, στην

¹³ Εκδόσεις ΕΛΣΤΑΤ – Απογραφές – 1879, http://www.e-demography.gr/ElstatPublications/censuses/docs/eDemography_Metadata_Censuses_Doc_000001_gr.pdf, σελ.52-54

οποία περιλαμβάνεται το Τμήμα Δ' "Σχέδια πόλεων και κτιρίων", με αρμοδιότητες που αφορούν τόσο στα δημόσια έργα και κτήρια, όσο και στα ιδιωτικά. (Κεφάλαιο Β', άρθρα 6 και 10)¹⁴.

Ι) Το επόμενο βασιλικό διάταγμα που αναφέρεται σε οικοδομικά έργα είναι το από 10 Οκτωβρίου 1919 (ΦΕΚ 228/Α/16-10-1919) «*περί υγιεινής και ασφάλειας των εργατών εις οικοδομάς και παρομοίας εργασίας και επιχειρήσεις*». Δίνεται ο ορισμός των **ικριωμάτων** (άρθρο 1), οι προδιαγραφές τους – διαστάσεις, υλικά -, ο τρόπος τοποθέτησής τους και το κυριότερο αναφέρει την απαιτούμενη άδεια που υποβάλλεται στο αρμόδιο γραφείο προς έγκριση, συνοδευόμενη από το σχέδιο και τον στατικό υπολογισμό των ικριωμάτων.

Την περίοδο αυτή η πολιτεία επεμβαίνει στον πολεοδομικό τομέα θέτοντας **αστυνομικές μάλλον, παρά πολεοδομικές διατάξεις** που ασχολούνται με την κατασκευή κάθε κτηρίου χωριστά, είτε δημόσιου είτε ιδιωτικού, χωρίς να αντιμετωπίζουν την πόλη σαν οντότητα. Η πολιτεία προστατεύει τμήματα της πόλης, χωρίς την ύπαρξη νομικών κανόνων.¹⁵ Το έλλειμα όμως της πολεοδομικής νομοθεσίας είχε αναπόφευκτα αρνητικό αντίκτυπο στην οικιστική οργάνωση.

Με τα νέα τεχνικά δεδομένα και δυνατότητες χτίζεται και η πρώτη επτάώροφη οικοδομή της Αθήνας, το Μέγαρο Γιάνναρου, γωνία Όθωνος και Φιλελλήνων, το



1917, με το ύψος της να προκαλεί μεγάλη αίσθηση, αλλά και αντιδράσεις, με αποτέλεσμα το κράτος να καθορίσει τα επιτρεπόμενα ύψη με τα επόμενα διατάγματα του 1923.

Εικόνα 2: Μέγαρο Γιάνναρου – Αθήνα
Πηγή : <http://www.eie.gr/archaeologia/gr/>

¹⁴ Γ. Α. Νίκας, Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών..., ό.π., σελ. 112

¹⁵ Αθ. Ι. Αραβαντινός: πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα 1997, σελ.95

Από το 1880 μέχρι το 1900 περίπου, ο πληθυσμός διπλασιάζεται, κυρίως στην πόλη της Αθήνας, η οποία επεκτείνεται προς όλες τις κατευθύνσεις. Τα επόμενα χρόνια, έως το 1920 περίπου, η αύξηση του πληθυσμού υπερδιπλασιάζεται και πάλι στην Αθήνα, με αποτέλεσμα να αναπτύσσεται πλέον και στα νότια. Με τον γρήγορο ρυθμό αύξησης του πληθυσμού, οι επιχειρήσεις οικοπέδων αυξάνονται και αρχίζουν να ανεγείρονται οικοδομές κατά σωρεία, ακόμα και σε εκτός σχεδίου περιοχές, δημιουργώντας ιδιωτικούς δρόμους, χωρίς καμία ρυμοτομική βάση, στενεύοντας χειμάρρους ή χειρότερα δημιουργώντας επιχώσεις ρεμάτων και κτίζοντας εκατοντάδες ή ακόμα και χιλιάδες οικοδομές. Δημιουργήθηκε μία κατάσταση που λίγο απέχει από την οικοδομική αναρχία. Ακόμα και τα στοιχεία των αδειών οικοδομής που χορηγήθηκαν, έστω και με την αταξία που επικρατούσε μεταξύ των υπηρεσιών και των φορέων και τις καθυστερήσεις, δίνει μία εικόνα αυτής της ανάπτυξης.

Μεταξύ του 1890 και του 1902 ο μέσος όρος αδειών είναι 287 το χρόνο. Μεταξύ του 1903 και του 1916 ο μέσος όρος γίνεται 472. Αισθητή, φυσικά μείωση παρατηρείται στην πολεμική περίοδο, 1917-1919, με 207 άδειες μέσο όρο.¹⁶

Μέσα σε αυτό το κλίμα, η κατάσταση άρχισε από νωρίς να ξεφεύγει από τον έλεγχο της εξουσίας. Ο **πρώτος αυθαίρετος οικισμός**, το Προάστιον, στις αρχές της δεκαετίας του 1840, αριθμούσε 60 σπίτια. Ακολούθησαν, 20 χρόνια μετά, τα Αναφιώτικα, όταν δύο εργάτες από την Ανάφη παραβίασαν την απαγόρευση να χτίσουν στο βράχο της Ακρόπολης και κρυφά μέσα στη νύχτα, έφτιαξαν δύο σπιτάκια και εγκαταστάθηκαν. Συνεχίστηκε απτόητη η αυθαίρετη δόμηση στην αρχαιολογική ζώνη και παρόλες τις διαμαρτυρίες των αρχαιολόγων δεν τους πείραξε κανείς.¹⁷

Όσον αφορά στον τρόπο οικοδόμησης, ο οποίος άλλωστε, αποτελεί έκφραση του χώρου και καταδεικνύει την πολιτική της εποχής, φωτογραφίζεται με μία αστική διάταξη που συγκροτείται καταρχήν από κτήρια δημόσιου χαρακτήρα και συνεχίζει με οικονομικά κτήρια, όπως τράπεζες, Χρηματιστήριο. Οι μεμονωμένοι ιδιοκτήτες μεριμνούν για την κατασκευή του σπιτιού τους ή του μαγαζιού τους, για προσωπική χρήση ή ενοικίαση και οι μεγάλες εταιρείες ανεγείρουν τις έδρες τους.¹⁸

¹⁶ Μεγάλη Ελληνική Εγκυκλοπαίδεια, Φοίνιξ 1956, τόμος ΙΔ, λήμμα 'κατοικία', σελ.116-118

¹⁷ Δ. Φιλιππίδης, ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΗ..., ό.π., σελ. 77

¹⁸ Μ. Αναστασάκης, Η Αθήνα πριν το Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο. Η Οικοδόμηση μιας Πόλης, Αθήνα 1990, Τεχνικά Χρονικά Επιστημονική Έκδοση ΤΕΕ, Περιοχή Α, τομ. 10, τευχ.1, σ. 55, 65

Από τη μελέτη της περιόδου από τη γένεση του ελληνικού κράτους μέχρι και το 1922, διαπιστώνεται πως η εικόνα των ελληνικών πόλεων είχε διαμορφωθεί βάσει της **αυξανόμενης ανάγκης για νέα κατοικία**. Αποτέλεσμα ήταν **μία ασυνήθιστα οικοδομική έξαρση**, η οποία συνοδευόταν και από **μία οικοδομική αναρχία**. Ακόμα και οι αρμοδιότητες, για τις οικοδομικές άδειες, δεν ήταν ξεκάθαρες – από τους δήμους πέρασαν στη Γραμματεία Εσωτερικών και πάλι στους δήμους, μέχρι να καταλήξουν στο Υπουργείο Συγκοινωνίας, όπου παρέμειναν για αρκετά χρόνια.

Τα διατάγματα και οι νομοθετικές ρυθμίσεις, σχετικά με την οικοδόμηση των οικοπέδων, οδήγησαν στη μεγάλη κατάτμηση της γης σε μικρά οικόπεδα. Το κύριο χαρακτηριστικό ήταν η μικρή ιδιοκτησία και η μεμονωμένη κατοικία με μικρό ύψος – δεν ξεπερνούσε τα 14μ. – λόγω και της τεχνολογίας της εποχής, καθώς οι λιθοδομές και οι ξύλινες στέγες δεν επέτρεπαν μεγάλα ύψη.¹⁹ Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κατοικιών στους δύο, ήταν αποτέλεσμα και της ανησυχίας λόγω του κινδύνου σεισμού.

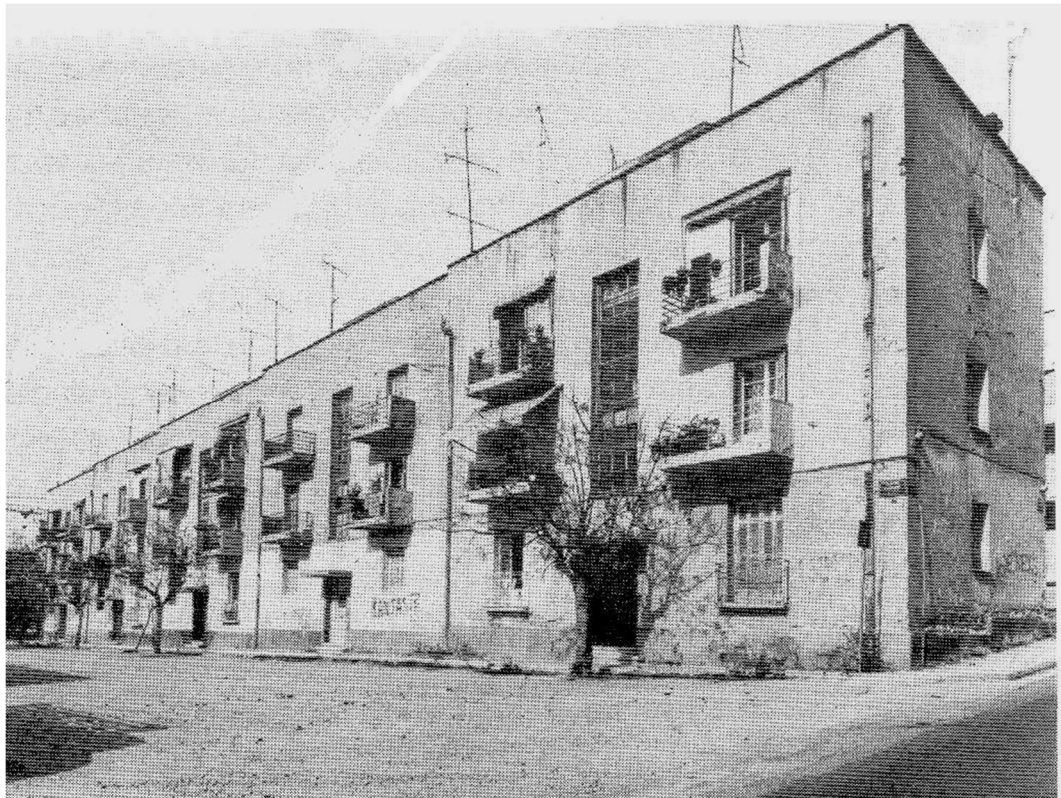
Τα θέματα πυρασφάλειας ήταν από τα βασικότερα που επαναλαμβάνονταν στα διάφορα νομοθετήματα. Η υποχρεωτική κατασκευή του φέροντος οργανισμού από πέτρα, τα κεραμίδια στις στέγες, η χρήση πλίνθων στις στέγες και στις εστίες, η απαγόρευση των ξυλοδεσιών στα σιδηρουργεία προσδιόριζαν τον βασικό στόχο των κατασκευών: την **πυρασφάλεια**. Αλλά και οι λεπτομέρειες κατασκευής των χώρων υγιεινής, έδειχναν την προτεραιότητα στην **υγιεινή των οικοδομημάτων**. Ο επόμενος στόχος και το ενδιαφέρον, ήταν **η προστασία της κατοικίας από ακατάλληλες και οχληρές χρήσεις**. Η προστασία της κατοικίας και των ανθρώπων της, από οχλήσεις και υποβάθμιση, καθοριζόταν από τις χρήσεις που απαγορεύονταν στις κατοικημένες περιοχές.

Ξεκίνησε, την περίοδο αυτή, μια προσπάθεια συστηματικής οργάνωσης, μέσα στο χάος αυτό που επικρατούσε, με ευκαιριακές βελτιώσεις όπου ήταν δυνατό. Η πολεοδομική νομοθεσία προωθήθηκε με το διάταγμα του 1923 και κωδικοποιήθηκε το 1929 με τον πρώτο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) του κράτους.

¹⁹ Δώρα Μονιούδη – Γαβαλά: Η Ελληνική Πόλη ..., ό.π., σελ. 112, 115

1.2 Η περίοδος από το έτος 1923 έως το 1955 : Από τον πρώτο πολεοδομικό σχεδιασμό μέχρι και τη δόμηση μέσω αντιπαροχής

Με τη συνθήκη της Λωζάνης το 1923, ανάμεσα στα νέα ελληνικά και τουρκικά εδάφη, ανταλλάσσονται οι πληθυσμοί, αλλά και οι περιουσίες, με αποτέλεσμα η Ελλάδα να χάσει σχεδόν 47.000 τετραγωνικά χιλιόμετρα – όσο δηλαδή ήταν η αρχική έκταση του βασιλείου το 1832²⁰. Η πυρπόληση και καταστροφή της Σμύρνης τον Αύγουστο/Σεπτέμβριο του 1922 και η βίαιη απομάκρυνση εκατοντάδων χιλιάδων κατοίκων από τις εστίες τους²¹, μαζί με την ανταλλαγή των πληθυσμών, έφερε ως αποτέλεσμα **να εγκατασταθούν στη χώρα 1.222.000 πρόσφυγες** (οι 579.000 εγκαταστάθηκαν στην ύπαιθρο και οι 643.000 στις πόλεις). Για τη στέγαση των αστών προσφύγων δημιουργήθηκαν στα επόμενα χρόνια **128 συνοικισμοί** (όπως ονομάστηκαν οι προσφυγικές συνοικίες) και για τη στέγαση των αγροτών προσφύγων χτίστηκαν **66.000 νέες κατοικίες** ή επισκευάστηκαν άλλες τόσες, δημιουργώντας οικοδομικό οργανισμό²².



Εικόνα 3 : Τύπος προσφυγικής κατοικίας σε τριώροφες “μπάρες”

Πηγή: εικ.48, 7^{ος} κατάλογος, του μαθήματος ‘Το «μοντέρνο» στη Θεωρία και την Πρακτική του Πολεοδομικού Σχεδιασμού’, χειμ. εξαμην. 16-12-2016, ομ. Καθ. Δ.Καρύδης

²⁰ Δ. Φιλιππίδης, ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΗ..., ό.π., σελ. 149

²¹ Δ. Ν. Καρύδης, τα ΕΠΤΑ ΒΙΒΛΙΑ..., ό.π., σελ.255

²² Μεγάλη Ελληνική Εγκυκλοπαίδεια, Φοίνιξ 1956, τόμος Ι ‘Ελλάς’, σελ. 670, 673

A) Ο πρώτος Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Τα νέα δεδομένα στην οικοδομική και πολεοδομική δραστηριότητα δημιούργησαν μια σειρά νομοθετικών ρυθμίσεων, από το 1923. Η σύγχρονη ιστορία της ελληνικής νομοθεσίας, σχετικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό και όχι μόνο, αρχίζει κατ' ουσία με το από 17-07-1923 νομοθετικό διάταγμα (ΦΕΚ 228/Α/16-08-1923) **«περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»**, το οποίο περιέχει κανόνες για την έγκριση πολεοδομικών σχεδίων. Είναι η πρώτη απόπειρα πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, με πλήρες και συστηματικό τρόπο, που στηρίζεται σε ιδέες πολεοδομικών ρυθμίσεων που είχε θεσπίσει από το 1913 Γαλλία. Επιχειρεί να καθιερώσει **σύστημα χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων**, προκειμένου, με επιστημονικές αρχές που θα μπορούσαν να εφαρμοσθούν στα δεδομένα της χώρας, να απορροφηθούν οι πρόσφυγες της μικρασιατικής καταστροφής και η ανακατανομή του πληθυσμού. Η σημασία του είναι τόση, ώστε να αναφέρεται η διαπίστωση ότι *τελικά όλος ο ελλαδικός χώρος έχει οικοδομηθεί κατ' εφαρμογή ή καταστρατήγηση των διατάξεών του.*²³

Οι στόχοι του διατάγματος ήταν καταρχήν **να αντιμετωπίσει την δυσάρεστη πολεοδόμηση**, που είχε δημιουργηθεί έως τότε και να επαναφέρει τις αρχές της, με τη θέσπιση νέων διατάξεων. Η άτακτη πρακτική που επικρατούσε στην πολεοδομική νομοθεσία και στις υπηρεσίες της διοίκησης έπρεπε, κατά δεύτερον, να συμμορφωθεί, ώστε **ο πολεοδομικός σχεδιασμός να είναι λειτουργικός και φιλικός προς τους πολίτες**. Τρίτος στόχος ήταν **η εκπόνηση ορθών πολεοδομικών σχεδίων για τη σωστή διαμόρφωση της πόλης.**²⁴

Το διάταγμα αποτελείται από 85 άρθρα, τα οποία περιλαμβάνονται σε οκτώ (8) κεφάλαια. Το Κεφάλαιο Α (άρθρα 1-8) αναφέρεται στη σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών και στους γενικούς όρους ανάπτυξης αυτών. Στο Κεφάλαιο Β (άρθρα 9-29) αναφέρονται οι περιορισμοί επί των ακινήτων για λόγους υγιεινής, ασφαλείας, αισθητικής και κανονικής ανάπτυξης των πόλεων και των κωμών. Το Κεφάλαιο Γ (άρθρα 30-41) αναφέρεται στις απαλλοτριώσεις ακινήτων για την εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και την εξασφάλιση της κανονικής ανάπτυξης και επέκτασης αυτών.

²³ Βλ. *Ι. Παπαρηγορίου*, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ..., ό.π., σελ.205-206

²⁴ *Δ. Μέλισσας*: Η νομοθεσία για την τακτοποίηση..., ό.π., σελ. 35



Εικόνα 4 : Συνοικία στην αρχαία αγορά της Αθήνας, ανάμεσα στο Θησείο και τη Στοά του Αττάλου, το 1931

Πηγή: εικόνα 26, 7^ος κατάλογος, του μαθήματος ‘Το «μοντέρνο» στη Θεωρία και την Πρακτική του Πολεοδομικού Σχεδιασμού’, χειμ. εξαμην. 16-12-2016, ομ. Καθ. Δ.Καρύδης

Το Κεφάλαιο Δ (άρθρα 42-51) αναφέρεται στην τακτοποίηση οικοπέδων. Τα Κεφάλαια ΣΤ (άρθρα 60-69) και Ζ (άρθρα 70-79) περιέχουν ποινικές και γενικές διατάξεις αντίστοιχα. Το Κεφάλαιο Η (άρθρα 80-85) περιέχει ακροτελεύτιες και μεταβατικές διατάξεις. Τέλος, το Κεφάλαιο Ε (άρθρα 52-59), το οποίο δεν αναφέρθηκε πριν, παρουσιάζει ενδιαφέρον, διότι περιέχει άρθρα σχετικά με τις εργασίες δόμησης, τον έλεγχο αυτών και γενικά όσα αφορούν στις άδειες οικοδομής.

Αρχικά στο άρθρο 52, ορίζεται ότι κάθε οικοδομή και **οποιαδήποτε εργασία δόμησης ελέγχεται από το κράτος, από την αρμόδια υπηρεσία και η χορήγηση άδειας από άλλους φορείς δεν θεωρείται νόμιμη.** Έκδοση οικοδομικής αδειας απαιτείται για την ανέγερση, επισκευή ή κατεδάφιση οικοδομής ή και για εργασίες δόμησης, αλλά δεν απαιτείται για εργασίες εγκατάστασης μηχανημάτων, εργαλείων ή άλλων κινητών αντικειμένων εντός των κτηρίων.

Η αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της αδειάς είναι η **Τεχνική Υπηρεσία**, με όρους που καθορίζονται από τον **Υπουργό Δημοσίων Έργων**, μετά από έγγραφη αίτηση του ενδιαφερομένου, υποβάλλοντας απαραίτητα και τη μελέτη του προς εκτέλεση έργου (άρθρο 53). Για κάθε έργο, σύμφωνα με το άρθρο 55, ορίζεται ο *επόπτης* μηχανικός (επιβλέπων μηχανικός), για την ανάληψη της εκτέλεσης του έργου, μετά τη χορήγηση της σχετικής αδειάς. Το συγκεκριμένο άρθρο συμπληρώθηκε με το από 15-12-1923 βασιλικό διάταγμα (ΦΕΚ 11/Α/21-01-1924) «περί εκτελέσεως του από 17 Ιουλίου 1923 Ν. Διατάγματος «περί σχεδίων πόλεων κλπ.»», καθορίζοντας, μετά από απόφαση του Υπουργού Συγκοινωνίας, τις αρμοδιότητες του επιβλέποντος μηχανικού, αρχιτέκτονα, κ.λ.π., καθώς και τι προβλέπεται σε περίπτωση αντικατάστασής του. Στο άρθρο 57, καθορίζονται τα βασικά επαγγελματικά προσόντα όσων έχουν δικαίωμα υπογραφής των μελετών και στο άρθρο 58 η δυνατότητα επίβλεψης ορισμένων έργων σε μη πτυχιούχους μηχανικούς. Οι αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων και τα ελάχιστα όρια αμοιβών για τοπογραφικές και κτηματογραφικές εργασίες, χωροταξικές, ρυθμιστικές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές μελέτες, αναφέρονται στο άρθρο 59 και ίσχυσαν μέχρι και πρόσφατα, όπως αντικαταστάθηκαν με την παρ.10 του άρθρου 7 του Ν.3919/2011 (ΦΕΚ 32/Α/02-03-2011).

Το παραπάνω Ν. Διάταγμα υπέστη τα επόμενα χρόνια τόσες τροποποιήσεις και έγιναν τόσες αλλαγές και λάθη στην εφαρμογή του, ώστε να έχουν δημιουργηθεί είτε οικισμοί που ενώ έχουν εγκεκριμένα σχέδια είναι ακατάλληλοι για μια σωστή διαβίωση, είτε αυθαίρετοι οικισμοί που αργότερα εντάσσονται στον πολεοδομικό ιστό. Από νομικής πλευράς καθιερώνονται τρεις χωρικές κατηγορίες :

- i) **Περιοχές εντός σχεδίου πόλεως**, με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο,
- ii) **Οικισμοί προϋπάρχοντες του έτους 1923**, χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και μη χαρακτηρισμένοι «παραδοσιακοί»,
- iii) **Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως** και εκτός των οικισμών που υπάρχουν πριν το έτος 1923.

Παρά τη διάκριση του χώρου στις τρεις αυτές κατηγορίες, ένα μεγάλο μέρος των περιοχών εκτός σχεδίου, οικοδομήθηκε είτε παράνομα, είτε και νόμιμα, με πολλές μετέπειτα απαράδεκτες διατάξεις²⁵. Από την άλλη, την εποχή που θεσπίστηκε το Ν. Διάταγμα του 1923 δεν υπήρχε ούτε χωροταξικό και πολεοδομικό πρόβλημα,

²⁵ Αθ. Ι. Αραβαντινός, : πολεοδομικός σχεδιασμός...αστικού χώρου, ό.π., σελ.96

ούτε πολύ περισσότερο περιβαλλοντικό. Άμεση προτεραιότητα αποτελούσε η στέγαση των προσφύγων. Το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως αποτελεί το μόνο νομοθετημένο μέσο πολεοδομικής πολιτικής.²⁶

Β) Από την 15^η Απριλίου 1926 ίσχυσε το από 18-03-1926 Π. Διάταγμα (ΦΕΚ 101/Α/20-03-1926) *«περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεσιν οικοδομικών έργων»*, στο οποίο αναφέρονται λεπτομερέστερα οι εργασίες δομήσεως που απαιτούν άδεια από την αρμόδια αρχή (γραφείο σχεδίου πόλεως ή γραφείο νομομηχανικού ή μηχανικού των δημοσίων έργων) και οι εργασίες ή επισκευές που δεν απαιτούν άδεια. Η Αστυνομική Αρχή είναι αρμόδια για τον χαρακτηρισμό του αυθαιρέτου, για την δίωξη των παραβατών, για την αποκατάσταση της αυθαιρεσίας με κατεδάφιση και την επιβολή των κυρώσεων, δίνοντας όμως στον αυθαιρετούντα και το δικαίωμα ενστάσεως και εξέτασης αυτής.

Γ) Το 1928, εκδίδεται το από 23-10-1928 Β. Διάταγμα (ΦΕΚ 229/Α/03-11-1928) *«Περί σχεδίων των εν ταις πόλεσι κλπ. ανεγειρομένων οικοδομών»*, το οποίο έχοντας υπόψη την παρ. 3 του άρθρου 53 Ν. Διατάγματος του 1923,

➤ καθορίζει **τα απαιτούμενα σχέδια και έγγραφα για τη χορήγηση αδειάς ανέγερσης οικοδομής**, τα οποία θα φέρουν με ευκρίνεια τα στοιχεία του μηχανικού και θα είναι τα παρακάτω:

- 1) **Τοπογραφικός χάρτης** σε κλίμακα όχι μικρότερη του 1:500 με αποτύπωση του οικοπέδου, των όμορων και οποιοδήποτε κατασκευών
- 2) Διάγραμμα σε κλίμακα 1:100 της **θεμελίωσης και όλων των ορόφων** της οικοδομής
- 3) Διάγραμμα σε κλίμακα 1:100 όλων των **όψεων** της οικοδομής
- 4) Διαγράμματα σε κλίμακα 1:100 **δύο τομών**, κατά μήκος και εγκάρσια, κατά προτίμηση στις θέσεις των κλιμάκων της οικοδομής (όχι απαραίτητα για μονώροφες οικοδομές)
- 5) Διαγράμματα σε κλίμακα 1:50 της **συνθέσεως των πατωμάτων** και των **στεγών** της οικοδομής (όχι απαραίτητα για διώροφες οικοδομές κατοικίας)

²⁶ Βλ. *Ι. Παπαρηγορίου*, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ..., ό.π., σελ.220

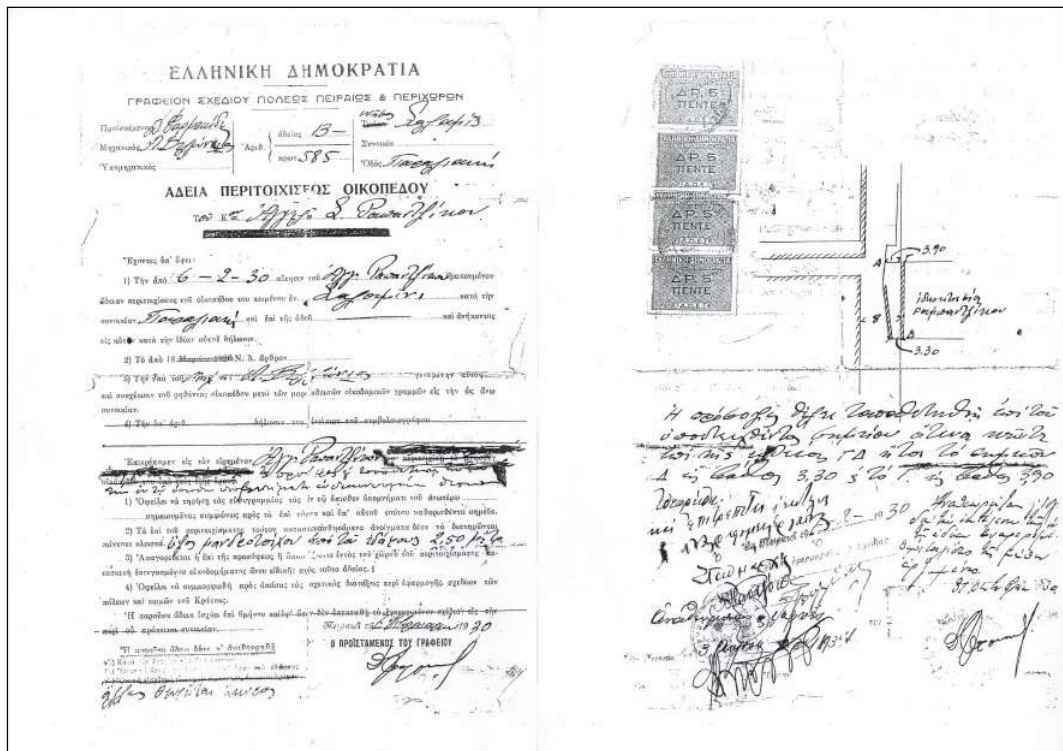
- 6) **Στατικός υπολογισμός** με τα σχετικά διαγράμματα (όχι απαραίτητα για διώροφες οικοδομές κατοικίας)
 - 7) **Τεχνική έκθεση** με τη χρήση της οικοδομής, τα υλικά κατασκευής και το σύστημα δόμησης
 - 8) **Συνοπτικός προϋπολογισμός** των δαπανών του έργου
 - 9) **Διάγραμμα ύδρευσης και αποχέτευσης** με υπόμνημα επεξήγησης
- επιβάλλει την προσκόμιση των παραπάνω σε **δύο αντίτυπα**, υπογεγραμμένα από τον συντάκτη, σε χαρτί καλής ποιότητας, με δυνατότητα προσκόμισης επιπλέον στοιχείων, εφόσον ζητηθούν, «*δια τον πλήρη έλεγχο του σχεδίου*»
 - καθορίζει την υποβολή τροποποιητικών σχεδίων στην αρμόδια υπηρεσία, σε περίπτωση μεταβολής των αρχικώς εγκεκριμένων σχεδίων (**αναθεώρηση**)
 - καθορίζει τη **διαδικασία** χορήγησης της άδειας προς τον αιτούντα
 - επιβάλλει την **καταγραφή** των στοιχείων της εκδοθείσας άδειας σε πίνακες για την τήρηση στατιστικών στοιχείων, σχετικά με την οικοδομική κίνηση του κράτους
 - ορίζει την **αρμόδια, για την εφαρμογή των σχεδίων υπηρεσία**, για τον έλεγχο εκτέλεσης των εργασιών σύμφωνα με τα θεωρημένα σχέδια της άδειας
 - αναφέρει τη δυνατότητα χορήγησης **προσωρινής άδειας**, για την εκτέλεση συγκεκριμένων εργασιών, όπως εκσκαφή θεμελίων, κατεδάφισης, τοποθέτησης ικριωμάτων.

Για τις άδειες που αφορούσαν σε επισκευή ρυμοτομούμενων κτηρίων και σε ανέγερση νέων κτηρίων σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα, δημοσιεύτηκε ο νόμος 5269/1931 «*περί αδειών οικοδομής επί ρυμοτομουμένων ακινήτων*» προσδιορίζοντας τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά για την έκδοση αυτών των αδειών.

Μετά το Β. Διάταγμα του 1928, ακολούθησε η έκδοση εγκυκλίων από το αρμόδιο Υπουργείο Συγκοινωνίας, οι περισσότερες διευκρινιστικές. Ενδεικτικά, αναφέρονται η υπ' αρ.18034/27-03-1937 Εγκύκλιος σχετικά με τη δυνατότητα σύνταξης σχεδίων μικρών οικοδομών από εμπειροτέχνες ²⁷ και η από το 1938 Εγκύκλιος προς όλα τα Γραφεία της Υπηρεσίας Δημοσίων Έργων, σχετικά με την τήρηση μητρώου όσων εκ του νόμου έχουν δικαίωμα μελέτης και επίβλεψης

²⁷ Αι μελέται των μικρών οικοδομών, Τεχνικά Χρονικά, Αθήνα 1937, ετ. ΣΤ', τ.12, τευχ.138, σελ.902-903

έργων ²⁸. Με την τελευταία εγκύκλιο επιβάλλεται για πρώτη φορά, δια το μοιόμορφον προς ευχέρεια και ταχύν έλεγχον, η χρήση σφραγίδας, εκτός από την ιδίόχειρη υπογραφή, με ευκρίνεια τυπωμένα όλα τα στοιχεία της ιδιότητας του υπογράφοντος μηχανικού ή εμπειροτέχνη.



Εικόνα 5 : Στέλεχος άδειας περιτοίχισης οικοπέδου του 1930, στη Σαλαμίνα
 Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Σαλαμίνας

Δ) Ο πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ 1929)

Η είσοδος των προσφύγων επιταχύνει τις διαδικασίες της πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω της αναγκαιότητας για τη στέγαση του πληθυσμού. Η κατοικία άρχισε να εμπορευματοποιείται και να εκμεταλλεύεται η αστική γη πιο έντονα. Με τον νόμο 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατά ορόφους» (ΦΕΚ 4/Α/09-01-29) εισάγεται ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας και της εξ' αδιαιρέτου, αντί της ιδιοκτησίας κατά οικόπεδο. Με αυτό τον τρόπο, καθώς επιτρέπεται η ιδιοκτησία τμημάτων του οικοδομημένου χώρου ενός οικοπέδου, ανοίγει ο δρόμος για την

²⁸ Μια εγκύκλιος του Υπουργ. Συγκοινωνίας, Τεχνικά Χρονικά, Αθήνα 1938, ετ. Η', τ.13, τευχ.145-146, σελ. 44-45

ανέγερση πολυκατοικιών, οι οποίες θα κυριαρχήσουν μεταπολεμικά στο αστικό τοπίο της πρωτεύουσας και των άλλων μεγάλων αστικών κέντρων. Επιπλέον και ο νόμος 3875/1929 «περί συστάσεως οικοδομικών συνεταιρισμών αστών προσφύγων» (ΦΕΚ 47/Α/11-02-1929) επιφέρει εντυπωσιακά αποτελέσματα. Οι ιδιωτικές οικοδομικές επιχειρήσεις αναπτύσσονται γρήγορα, δημιουργώντας οικιστικές ενότητες με χαρακτηριστικά σχεδιασμού του χώρου.²⁹ Εκείνη την εποχή δημοσιεύεται και ο **πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ 1929)**³⁰ που ίσχυσε, ο οποίος θα αποτελέσει και τη βάση για τους επόμενους κανονισμούς. Αποτελείται από 142 άρθρα, χαρακτηρίζεται από μία πολυπλοκότητα και προκαλεί πολλές αντιδράσεις κατά την εφαρμογή του και μια σειρά άρθρων ανεστάλησαν από νεότερα διατάγματα. Παρόλα αυτά έχει μεγάλη σημασία για τη διαμόρφωση του κτισμένου χώρου, σε συνδυασμό με τους όρους δόμησης. Επίσης, με ενσωματωμένες πολεοδομικές διατάξεις και για τα ρυμοτομικά, δίνει τη δυνατότητα δημιουργίας ενός αστικού περιβάλλοντος ικανοποιητικού, αφήνοντας περιθώρια για καινοτομίες. Το κράτος προσπαθεί να ελέγξει την εκμετάλλευση της γης από τους ιδιοκτήτες της, τόσο χωρικά, όσο και ποσοτικά, δηλαδή ως προς το οικοδομικό μέγεθος. Παρόλα αυτά κανένα νομοθετικό πλαίσιο δεν θεσμοθετείται ως προς τη σχέση του οικοδομήματος και του πληθυσμού του, με τις χρήσεις και τις δραστηριότητες του αστικού χώρου. Υποχρεώσεις του κράτους για την ανάπτυξη και βελτίωση του αστικού χώρου δεν υπάρχουν και ο πολίτης είναι υπεύθυνος, μέσα από τις διατάξεις του νομοθετήματος, αποκλειστικά για την ιδιοκτησία του. Τέλος, όπως προαναφέρθηκε, οι διατάξεις έδωσαν το 'δικαίωμα' στις ιδιοκτησίες εκτός σχεδίου πόλης, να οικοδομηθούν, έχοντας πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές, αγροτικές οδούς, κάποιες φορές νόμιμα, αλλά κατά κύριο λόγο παράνομα, δημιουργώντας θλιβερές εικόνες στον ελλαδικό χώρο.³¹

²⁹ Δ. Ν. Καρύδης, τα ΕΠΤΑ ΒΙΒΛΙΑ..., ό.π., σελ.264

³⁰ το από 03-04-29 Π. Διάταγμα «περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (ΦΕΚ 155/Α/22-04-1929)

³¹ Αθ. Ι. Αραβαντινός, : πολεοδομικός σχεδιασμός...αστικού χώρου, ό.π., σελ.178, 96

ΒΑΣΙΛΕΙΟΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

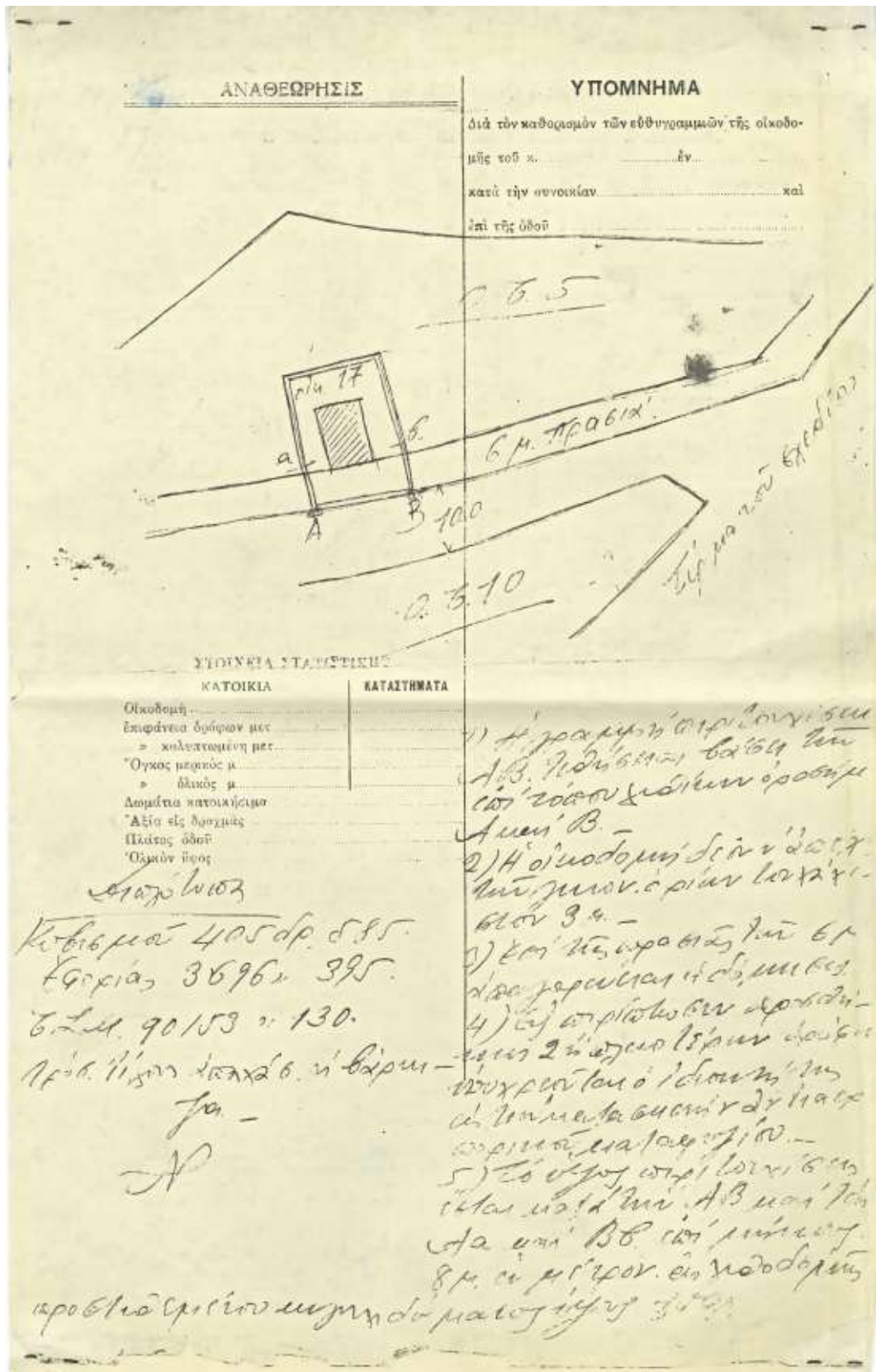
ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ

Προϊστάμενος Ταξιαρχίας Βάρκιζα
Μηχανικός Αριθ. 4711
Τμήμα Βαρέων
Συνολικά 0 6 5777
*Αδειά οικοδομής 19945
Οδός Αμύνειος
Μουρούσου Ηρώς Μιαούνη

Έχοντας ότι...
α) Την από 25/7/37 19 αίτηση του κ. Η. Μιαούνη
β) Το διάγραμμα...
γ) Την από 25/7/37 19 αίτηση...
δ) Την από 25/7/37 19 αίτηση...
ε) Την από 25/7/37 19 αίτηση...

Ο προϊστάμενος του Γραφείου Σχ. Π. Αττικής Βοιωτίας
Νομομαχανικός
1930
16/1/35

Εικόνα 6: Στέλεχος αδειάς μονόροφης οικοδομής του 1937,στη Βάρκιζα (1η σελίδα)
Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης



Εικόνα 7: Στέλεχος αδειας μονόροφης οικόδομης του 1937,στη Βάρκιζα (2^η σελίδα)
 Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης

Ε) Αυθαίρετη Δόμηση και Αντιπαροχή

Η πολεοδομική πρακτική, όμως, περιορίστηκε σε μεμονωμένες παρεμβάσεις, σε περιορισμένες περιοχές. Οι προτάσεις ήταν πολλές, αλλά τελικά αυτό που κυριάρχησε αυτή την περίοδο, ήταν η ανοικοδόμηση να στηριχθεί ουσιαστικά στην **αυθαίρετη δόμηση** και στην **αντιπαροχή**. Τα αυθαίρετα δεν έπαψαν να πολλαπλασιάζονται και ενώ υπήρχαν προτάσεις από τις υπηρεσίες, για επέκταση του σχεδίου πόλεως, οι αντιδράσεις ήταν έντονες. Από τη μια, οι κάτοικοι των αυθαιρέτων, οι οποίοι μην έχοντας την υποστήριξη του κράτους για λαϊκή στέγαση, αναγκάζονται να παρανομήσουν και από την άλλη το κράτος, το οποίο, ενώ πρέπει για να προλάβει την ανάπτυξη νέων αυθαιρέτων, να προβεί σε επεκτάσεις, έχει την υπόνοια για νέα αυθαίρετα ακόμα πιο έξω.³²

Όσον αφορά στην αντιπαροχή, αυτή απευθυνόταν στα μεσαία κοινωνικά στρώματα και ξεκίνησε η εφαρμογή της μέσα στη δεκαετία του '30. Η αντιπαροχή πραγματοποιείται χωρίς πολεοδομικούς όρους, χωρίς τις αρχές της πολεοδομίας και δεν συνδυάζεται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Οικοδομείται κάθε ελάχιστη επιφάνεια γης, στην κυριολεξία κάθε τετραγωνικό μέτρο.³³ Οι πολυκατοικίες απλώνονται στην Αθήνα κυρίως, αλλά και σε άλλες πόλεις και η ζήτηση είναι μεγάλη.

Έρχεται στη συνέχεια ο πόλεμος και όχι μόνο έως το 1945 έχει νεκρωθεί κάθε οικοδομική δραστηριότητα, αλλά και οι καταστροφές του πολέμου στο χτισμένο περιβάλλον είναι τεράστιες. Το οικιστικό πρόβλημα, μετά τον Β' παγκόσμιο πόλεμο, ήταν κατά πολύ εντονότερο του προπολεμικού. Έως το 1950, το τότε Υπουργείο Ανοικοδομήσεως, με την μεταπολεμική ανασυγκρότηση, καταφέρνει να σχεδιάσει 150 αγροτικούς οικισμούς και 200.000 κατοικίες.³⁴

Τη δεκαετία του '50, από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια δόθηκε πριμοδότηση στην οικοδομική δραστηριότητα για την αναθέρμανσή της. Με καθόλα νόμιμο τρόπο λειτούργησε ακόμα περισσότερο αυτή τη δεκαετία ο μηχανισμός της αντιπαροχής, ως μέσο αναθέρμανσης της οικονομίας³⁵. Οι οικισμοί των αυθαιρέτων συνέχισαν να αναπτύσσονται, ως αποτέλεσμα της πώλησης αγροτεμαχίων, με την μεγιστοποίηση του κέρδους των εμπόρων γης.

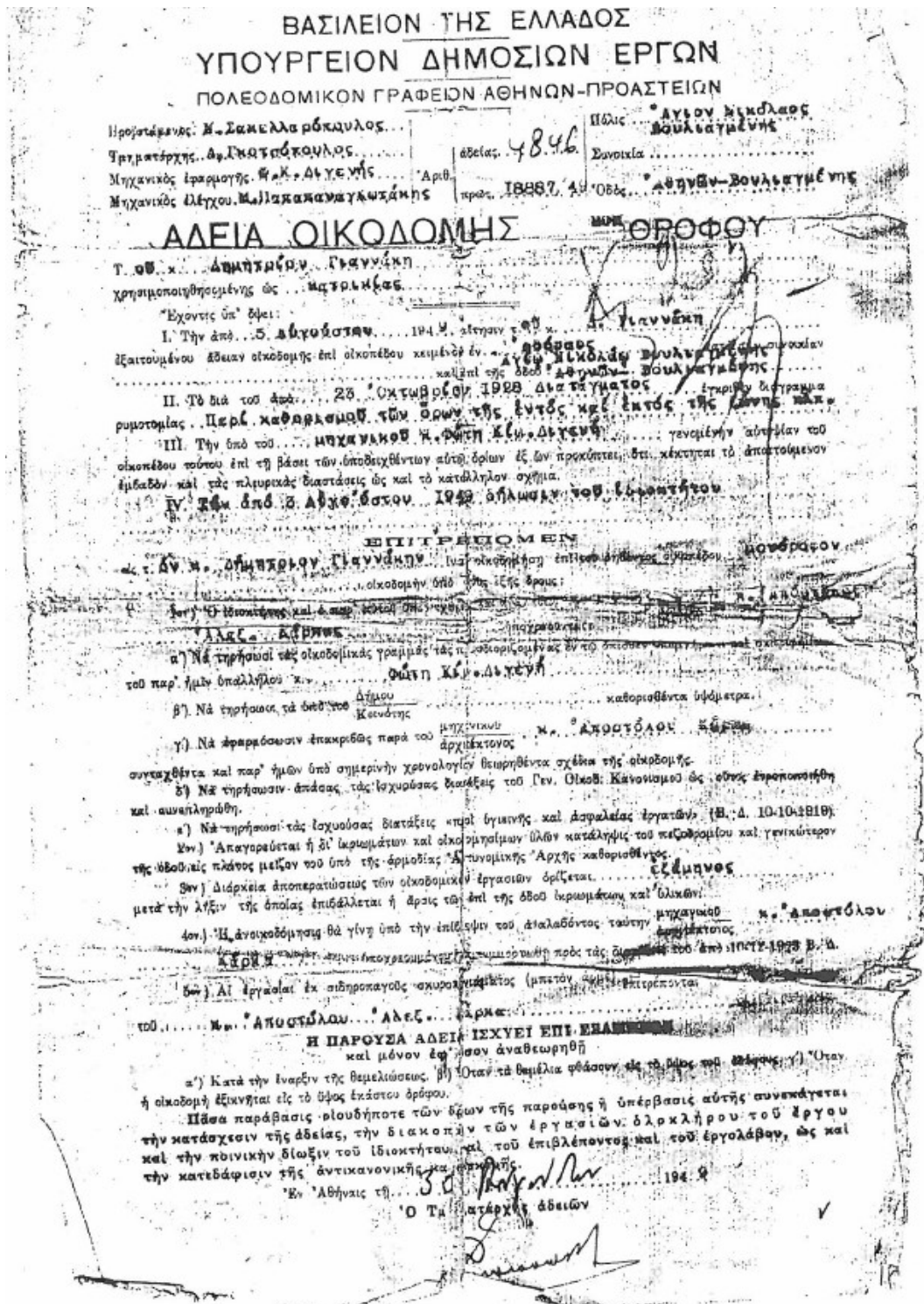
³² Δ. Φιλιππίδης, ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΗ..., ό.π., σελ. 202

³³ Βλ. Ι. Παπαρηγορίου, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ..., ό.π., σελ.96-97

³⁴ Μεγάλη Ελληνική Εγκυκλοπαίδεια, Φοίνιξ 1956, τόμος Ι 'Ελλάς', σελ. 674

³⁵ Δ. Ν. Καρύδης, τα ΕΠΤΑ ΒΙΒΛΙΑ..., ό.π., σελ.274-275

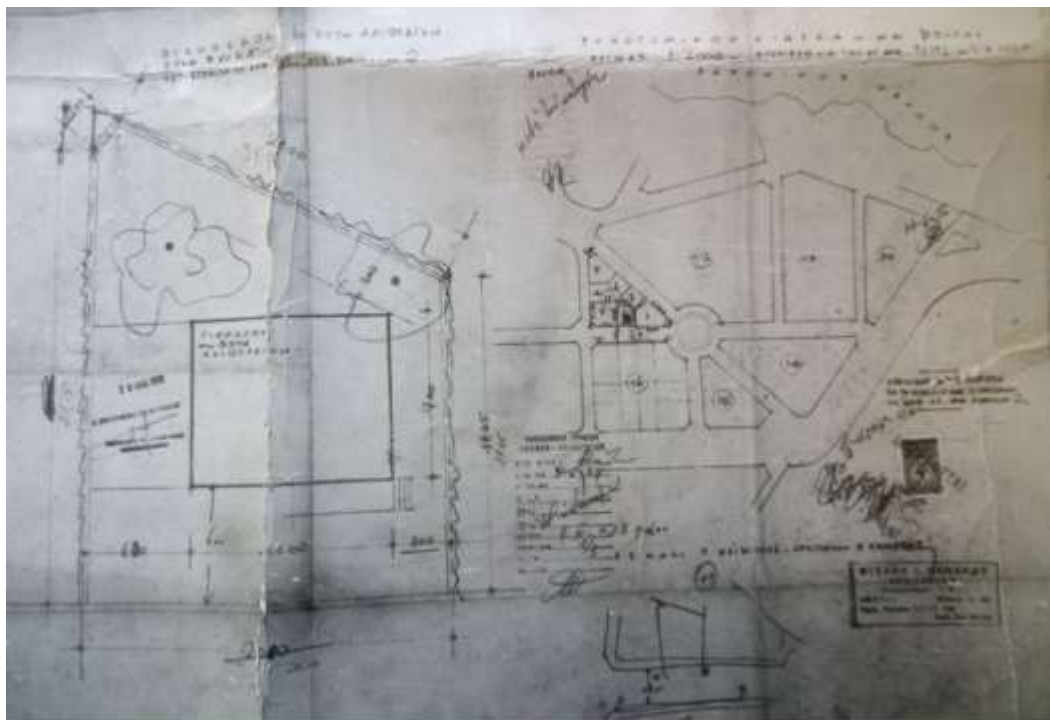
Σχηματίστηκαν οπουδήποτε υπήρχε έλλειψη στέγης, με γρήγορη ολοκλήρωση της κατασκευής, μέσα σε μία νύχτα, από τους ίδιους τους οικιστές, τους συγγενείς και τους φίλους τους.³⁶



Εικόνα 8 : Στέλεχος αδείας μονόροφης κατοικίας του 1949, στη Βουλιαγμένη
Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης

³⁶ Γ. Μ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000 Εξέλιξη-Πολεοδομία-Μεταφορές, Αθήνα 2000, σελ.160

Οι οικοδομικές άδειες αυξάνονται, σε συνέχεια των παραπάνω, κατά πολύ και προκειμένου να αποφευχθεί η ταλαιπωρία απόκτησης της άδειας, τα κατά τόπους Πολεοδομικά Γραφεία ανακοινώνουν έγγραφα για τον τρόπο λειτουργίας τους. Λόγω της **ανάγκης συντόμευσης του χρόνου εκδόσεως των αδειών οικοδομών**, επισημαίνεται και επιβάλλεται η πιστή τήρηση των προδιαγραφών των σχεδίων και των μελετών, σύμφωνα με το Β. Διάταγμα του 1928. Δίνονται και επιπλέον επεξηγήσεις, ακόμα και ως προς τα χρώματα της μελάνης που θα χρησιμοποιηθεί, ως προς τους απαραίτητους υπολογισμούς – προϋπολογισμός, επιφάνεια, όγκος, δαπάνη – ως προς την χαρτοσήμανση και τις σφραγίδες των αρμόδιων μηχανικών. Με αυτόν τον τρόπο, για απλές περιπτώσεις οικοδομών, ολοκληρώνεται ο έλεγχος και **δίνεται η άδεια εντός δύο ημερών. Η αυτοψία** για τη διαπίστωση της ακρίβειας του τοπογραφικού διαγράμματος, για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, **γίνεται εντός το πολύ της επόμενης εβδομάδας.** Σε περίπτωση ελλείψεων και παρατηρήσεων, αυτές τοιχοκολλώνται, σε πίνακα, όπου αναγράφεται και η ημερομηνία της υποβληθείσας αίτησης, προκειμένου ο μηχανικός να λάβει άμεσα γνώση.³⁷



Εικόνα 9 : Τοπογραφικό και ρυμοτομικό διάγραμμα του 1956, στη Βούλα
Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης

³⁷ Δια την τάχιστην έκδοσιν των αδειών οικοδομής, Τεχνικά Χρονικά, Αθήνα 1953, Γενική έκδοσις, τευχ.40, σελ. 19-22

Στο πλαίσιο αντιμετώπισης της εντός ή εκτός σχεδίου δόμησης πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά με το Π.Δ. 3-4-29 η θέσπιση Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του κράτους, ένα νομοθέτημα λιτό, το οποίο δεν έδωσε όλες τις απαραίτητες προφυλάξεις για τη σωστή και λειτουργική οικοδόμηση. Η νομοθεσία αυτής της περιόδου προσαρμόστηκε στις κοινωνικές ανάγκες της εποχής, οι οποίες ήθελα **να καλύψουν εύκολα και γρήγορα το πρόβλημα στέγασης**, που είχε δημιουργηθεί από το μεταναστευτικό κίνημα και τον πόλεμο. Παράλληλα, προγράμματα εντάσσονται στις κρατικές υπηρεσίες για την οικοδόμηση κατοικιών και το 1954 ιδρύεται ο Αυτόνομος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, με σκοπό να χορηγήσει στέγη σε εργάτες και υπαλλήλους. Η οικοδόμηση των κατοικιών του Οργανισμού συνδέεται με την ανάπτυξη της οικονομίας. Συγκεκριμένα, στην «Έκθεση επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος» ο ακαδημαϊκός Κ. Βαρβαρέσος τονίζει την ανάγκη σύνταξης ενός μακροχρόνιου προγράμματος κατασκευής κατοικιών, με στόχο, μεταξύ άλλων, τη δημιουργία θέσεων εργασίας, τη δυνατότητα παραγωγής οικοδομικών υλικών περιορίζοντας τις ανάγκες για συνάλλαγμα, την αύξηση της αγοραστικής δύναμης τμήματος του πληθυσμού. Τελικά, η πρόταση αυτή, ήταν στην εφαρμογή της μία ανάσα της ελληνικής οικονομίας, με τη διοχέτευση των μικροαστικών αλλά και μεσοαστικών στρωμάτων στην οικοδομική δραστηριότητα.³⁸

Για τον **μεγάλο όγκο των οικοδομικών αδειών** που απαιτούσαν έγκριση και χορήγηση από τα πολεοδομικά γραφεία, οι λεπτομερείς οδηγίες δίνονταν από την Υπηρεσία Οικισμού, προκειμένου να ολοκληρωθούν σε όσο το δυνατόν **συντομότερο διάστημα**. Επίσης, οδηγίες δίνονταν, όπως αναφέρονται στα «Τεχνικά Χρονικά»³⁹ και για τους **ελέγχους των εργασιών που εκτελούνται βάσει των οικοδομικών αδειών**, οι οποίοι θα γίνονται αιφνιδιαστικά από στελέχη της Υπηρεσίας Οικισμού, καθημερινά προειδοποιώντας τους εργολάβους των οικοδομών «να είναι προσεκτικότεροι ως προς τας αυθαιρέτως παρ' αυτών εκτελούμενας ενίοτε τροποποιήσεις των εγκεκριμένων σχεδίων».

³⁸ Μαντουβάλου Μ. – Μαυρίδου Μ.: Αυθαίρετη δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο, Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων, τ.7, Απρίλιος-Ιούνιος 1993, σελ. 85-86

³⁹ Τεχνικά Χρονικά, Απόψεις ΤΕΕ, Αθήνα 1953, Γενική έκδοσις, τευχ.44, σελ.12-13

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 Το έτος σταθμός 1955

Η οικοδομική δραστηριότητα, μετά την έξαρση που παρατηρήθηκε, έπρεπε να οριοθετηθεί με κανόνες, για την αποφυγή ανεξέλεγκτων καταστάσεων και τη δημιουργία ανομοιομορφων εικόνων.

Ήδη η εικόνα παρουσιάζεται με γλαφυρό τρόπο, το 1954, από τον καθηγητή Κ. Κιτσίκη: *«Τι απίθανο κατασκεύασμα! Ωραιότατο και ασχημότατο, μεγαλόπολη και χωριό, μπετόν και πισσόχαρτο, λιμουζίνες και γαϊδουράκια, κίνηση πρωτεύουσας με εμφάνιση επαρχίας, ξενοδοχεία ευρωπαϊκής ολκής και χάνια της Γραβιάς, μια σαλάτα Βαλκανική στην οποία ρίζαμε λίγο απ' όλα, λίγη Αμερική, λίγη Ευρώπη, πολλή Ανατολή και μια δόση ρωμέικο».*⁴⁰

Τα μεταπολεμικά χρόνια, η **μαζική εσωτερική μετανάστευση** από την ύπαιθρο στις μεγάλες πόλεις, κυρίως Αθήνα και Θεσσαλονίκη, προκαλεί έξαρση στην οικοδομή, ορίζοντάς τη ως τον βασικό τομέα επένδυσης. **Με το σύστημα της αντιπαροχής εκμεταλλεύεται η γη και σχεδόν ξαναχτίζονται οι πόλεις.** Το κράτος δημιουργεί νόμους, συμπληρώνει υπάρχοντες και δίνει κίνητρα στην οικοδομή. Παρόλα αυτά, η στεγαστική ανάγκη των χαμηλότερων εισοδημάτων καλύπτεται από την αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση. Το κράτος δεν έλαβε καμία πρόνοια για κοινωνική κατοικία, οι τιμές των ακινήτων είναι πλέον υψηλές και ξεκινάει η αναζήτηση κατοικίας στις παρυφές των πόλεων. Στην Αθήνα, έξω από τα όρια της πόλης, κυρίως στα δυτικά, χτίζονται οι οικισμοί αυθαιρέτων. Ο σχετικός νόμος των κατατμήσεων δημιούργησε έδαφος για νέους κατοίκους. Οι μεγάλες εκτάσεις των 10 στρεμμάτων που υπήρχαν έως τότε, για την εξυπηρέτηση των γεωργών και των κτηνοτρόφων, άρχισαν να μετατρέπονται σε οικόπεδα από 250τ.μ. έως 1.000τ.μ. τα περισσότερα. Χωρίς να υπάρχει δυνατότητα δόμησης, νόμιμα, οι νέοι αγοραστές οικοδομούν, αυτοσχέδιες αυθαίρετες κατασκευές χαμηλών προδιαγραφών.

Για την εκτέλεση κάθε νόμιμου έργου, ώστε το αποτέλεσμα να είναι ολοκληρωμένο τεχνικά και εξυπηρετικό λειτουργικά και οικονομικά, ο σωστός προγραμματισμός αυτού είναι καθοριστικός. Ανάμεσα στα βασικά δεδομένα αυτού του προγραμματισμού, εκτός από το νομικό πλαίσιο, δηλαδή το σύνολο των

⁴⁰ Δ. Φιλippίδης, ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΗ..., ό.π., σελ. 315

νομοθετικών ρυθμίσεων και κανονισμών σχετικά με τον σχεδιασμό, την κατασκευή, τη χρήση και την εκμετάλλευση του έργου, το πολεοδομικό περιβάλλον διαμορφώνει το τελικό αποτέλεσμα. Τίθενται δεσμευτικοί περιορισμοί, τόσο με το πολεοδομικό σχέδιο και τους όρους δόμησης, τις πολεοδομικές συνθήκες και την ειδική νομοθεσία προστασίας των περιοχών, όσο και με τους οικοδομικούς κανονισμούς. Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.) διατυπώνει ρυθμίσεις για την εξασφάλιση της νομότυπης δόμησης των κατασκευών, ώστε να καλύπτεται ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός και να εξυπηρετούνται οι ανάγκες υγιεινής, οικονομίας, αισθητικής και άνεσης. Με τις διατάξεις του κανονισμού αξιοποιούνται η επιτρεπόμενη κάλυψη και ο συντελεστής δόμησης ενός οικοπέδου, διαμορφώνεται ο όγκος του κτηρίου και εκμεταλλεύονται οι ωφέλιμοι χώροι και τα επιμέρους τμήματα και στοιχεία του κτηρίου.⁴¹

Α) Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ 1955)

Το 1955, ψηφίζεται ο νέος **ΓΟΚ '55**⁴², βασισμένος στον προηγούμενο (ΓΟΚ '29), αυξάνοντας τους, ήδη υψηλούς, συντελεστές εκμετάλλευσης⁴³. Το νέο διάταγμα χωρίζεται σε τέσσερα μέρη και περιλαμβάνει 16 κεφάλαια, με 81 άρθρα. Η ισχύς του και η εφαρμογή του ξεκίνησε από την 1^η Δεκεμβρίου 1955. Στο άρθρο 80, γίνεται αναφορά στον αρμόδιο για την εφαρμογή του κανονισμού, που είναι ο Υπουργός Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων. Η διάταξη της παρ. 1, του άρθρου αυτού, μετά την απόφαση του ΣτΕ-772/1957, προσδιορίζει ότι το αρμόδιο όργανο για την έκδοση πράξεως οικοδομικής άδειας, είναι η πολεοδομική υπηρεσία.

Τα απαιτούμενα στοιχεία για την έκδοση της άδειας ανεγέρσεως μιας οικοδομής, καθορίζονται πολύ σύντομα, με έγγραφο από το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων και συγκεκριμένα από την **Υπηρεσία Οικισμού**, το με αρ.πρωτ. Ε59122/20-12-1955.⁴⁴ Συγκεκριμένα, απαιτούνται τα παρακάτω :

1) Αίτηση

⁴¹ Χρ. Γ. Αθανασόπουλος, Κατασκευή κτιρίων Σύνθεση και Τεχνολογία, Αθήνα 1984, σ. 30-33

⁴² το από 09-08-55 Β. Διάταγμα «περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (ΦΕΚ 266/Α/30-09-1955)

⁴³ Γ. Μ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000..., ό.π., σελ.156

⁴⁴ Απαιτούμενα στοιχεία προς έκδοσιν άδειας ανεγέρσεως οικοδομής, Τεχνικά Χρονικά, Αθήνα 1955, Γενική Έκδοσις, τευχ.96, σελ. 25-28

- 2) Κατόψεις θεμελίων και ορόφων εις διπλούν, σε κλίμακα 1:100 ή 1:50
- 3) Τομές και προσόψεις εις διπλούν, σε κλίμακα 1:100 ή 1:50
- 4) Τοπογραφικό εις διπλούν, σε κλίμακα 1:500, εφόσον έχουν σημειωθεί οι όροι δόμησης της περιοχής
- 5) Τεχνική έκθεση εις διπλούν (σε ειδικό έντυπο, βλ. εικ.5)

(1)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ κ. ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΣ Θέσις
 ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΡΙΘ. ΑΣΤ. ΤΜΗΜΑ Χαρτοσήμου
 ΟΔΟΣ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΙΣ

Καθορίζουσα κατά προσέγγισιν τό ποσόν των μονάδων και την δαπάνην
 εκτελέσεως των κατωτέρω αναφερομένων ΕΠΙΣΚΕΥΩΝ ή ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

| | | | | |
|--|-------------|------------|----------|---------|
| 1) Κατεδαφίσεις | Τεμ. × | δρ. = | δρ. | |
| 2) Έκσκαφαι | M3 × | » | = | » |
| 3) Λιθοδομαί | M3 × | » | = | » |
| 4) Πλινθοδομαί δομοικαί μπατικάι | M2 × | » | = | » |
| 1½ πλίνθος | M2 × | » | = | » |
| 5) Σιδηροπαγές σκυροκονίαμα | M3 × | » | = | » |
| 6) Ίσχνον σκυρόδεμα | M3 × | » | = | » |
| 7) Έπισκευή στέγης | Τεμ. × | » | = | » |
| 8) Έκχυρίσματα : ξυλουργικά | M2 × | » | = | » |
| ξυλουργικά | M2 × | » | = | » |
| 9) Πλακόστρωσις δάματος | M2 × | » | = | » |
| 10) Έπίστρωσις διαπέδων : μωσαϊκά ξύλινα | M2 × | » | = | » |
| 11) Παράθυρα Γαλλικά | M2 × | » | = | » |
| » μετά ρολών | M2 × | » | = | » |
| 12) Θύραι : περιστρεφόμεναι | M2 × | » | = | » |
| πρεσαρισταί | M2 × | » | = | » |
| 13) Μάρμαρα | M2 × | » | = | » |
| 14) Σιδηρουργικά | Όμ. × | » | = | » |
| 15) Χρωματισμοί : Τδροχρόματα Έλαιochρόματα | M2 × | » | = | » |
| 16) Τδραυικά και Είδη Ύγιεινής | Τεμ. × | » | = | » |
| 17) Ηλεκτρικά | » | » | = | » |
| 18) Θέρμανσις | » | » | = | » |
| 19) Διάφορα | » | » | = | » |

ΣΥΝΟΛΟΝ δρ.

*Ητοι δραχ.

Έν τῆ 195

Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

(2)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ κ. ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΣ Θέσις
 ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΡΙΘ. ΑΣΤ. ΤΜΗΜΑ Χαρτοσήμ. υ
 ΟΔΟΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΔΗΛΩΣΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΟΥ

‘Ο υπογεγραμμένος Ιδιοκτήτης

δηλώ διά τῆς παρούσης μου, ότι ανέθεσα τὴν ἐκπόνησιν τῆς

μελέτης ὡς καὶ τὴν ἐπίβλεψιν τῶν ἐκτελεσθησομένων

ἐργασιῶν τῆς ὡς ἄνω οἰκοδομῆς μου εἰς τ μηχανικ ν.

Έν τῆ 195

Ο ΔΗΛΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ

Εικόνα 10 : Έντυπο τεχνικής έκθεσης και δήλωση ανάθεσης ιδιοκτητή
 Πηγή : http://library.tee.gr/digital/techr/1955/1955_gened/techr_1955_96_25.pdf

- 6) Προϋπολογισμοί εις τριπλούν και έντυπα κρατήσεων (ΤΣΜΕΔΕ,ΙΚΑ κ.α.)
- 7) Δήλωση ανάθεσης μελέτης ιδιοκτήτη και δήλωση ανάληψης μηχανικού (σε ειδικό έντυπο, βλ. εικ.5 και 6)
- 8) Στατική μελέτη με υπεύθυνη δήλωση (σε ειδικό έντυπο, βλ. εικ.5) εις διπλούν και έκθεση καθορισμού συντελεστή σεισμικής επιβάρυνσης από δύο διπλωματούχους πολιτικούς μηχανικούς, ο ένας εκ των δύο με 10ετή πείρα
- 9) Σε περίπτωση προσθήκης ορόφων, δήλωση αντοχής των υφιστάμενων από δύο διπλωματούχους μηχανικούς

- 10) Συμβόλαια και πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, τα οποία ζητούνται κατά την αυτοψία, πριν την έναρξη των εργασιών
- 11) Υδραυλική μελέτη και δήλωση μηχανολόγου για τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης
- 12) Εγκρίσεις από άλλες υπηρεσίες, ανάλογα με τη μορφή του έργου
- 13) Άδεια οικοδομής συμπληρωμένη εις διπλούν

Για όλα τα στοιχεία πρέπει να λαμβάνουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι, καθώς και για ότι άλλο ζητηθεί πέραν των παραπάνω, σε ειδικές περιπτώσεις. Σε περίπτωση που δεν ειδοποιηθεί άμεσα ο ενδιαφερόμενος, τότε «...θα συνεπάγεται τον αυστηρόν έλεγχο του υπεύθυνου υπαλλήλου».

(3)

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΔΗΛΩΣΙΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

Ο υπογεγραμμένος (3).....

δηλώ διὰ τῆς παρούσης, ὅτι ἀνέλαβον τὴν ἐκπόνησιν τῆς (1)..... μελέτης ὡς καὶ τὴν ἐπιβλέψαν τῶν ἐκτελεσθησά-
νων (2)..... εργασιῶν εἰς τὴν οἰκοδομὴν τοῦ κ.....

Ἐν..... τῆ..... 195

Ο ΔΗΛΩΝ..... (4)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- 1) Ἀρχιτεκτονικῆς, στατικῆς, μηχανολογικῆς κλπ.
- 2) » » » »
- 3) Ὀνοματεπώνυμον, Εἰδικότης, Διεύθυνσις, Ἀστ. Τμήμα, Ἀριθ. Μητρώου, Τηλ.
- 4) Διπλωματοῦχος Μηχανικὸς ἢ Ὑπομηχανικὸς ἢ Ἐμπειροτέχνης, κατὰ περίπτωσιν.

* * *

Ἐ π ε ὑ θ υ ν ο ς Δ ἠ λ ω σ ι ς

Ο υπογεγραμμένος..... ἐπιβλέπων Μηχανικὸς τῆς οἰκοδομῆς τοῦ.....

δηλὼ ὑπευθύνως, ὅτι μετὰ τὴν πλήρη ἐκκαθάρσιν τῶν ὑπογείων καὶ θεμελιῶν τῆς ὡς ἄνω οἰκοδομῆς καὶ ἐφ' ὅσον διαπιστωθῆ ὅτι ἡ φύσις τοῦ ἐδάφους εἶναι διάφορος τῆς διὰ τῆς ἀνωτέρω ἐκθέσεως προβλεφθείσης καὶ συνεπῶς τοῦτο ἐπάγεται εἰς κατηγορίαν ἐδαφῶν ἀπὸ ἀπόψεως σεισμικότητος διάφορον τῆς ὁρισθείσης, θέλω προβῆ εἰς ἄμεσον ὑποβολὴν νέας ἐκθέσεως μεταβολῶν τῆς τιμῆς τοῦ συντελεστοῦ σεισμικῆς ἐπιβαρύνσεως καὶ ἀντίστοιχον τροποποιήσιν τῆς μελέτης.

Ἐν..... τῆ..... 195

Ο
Ἐπιβλέπων Μηχανικὸς

(4)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ.....
ΟΔΟΣ.....
ΣΥΝΟΙΚΙΑ.....
ΠΟΛΙΣ.....

ΕΚΘΕΣΙΣ

καθορισμοῦ συντελεστοῦ σεισμικῆς ἐπιβαρύνσεως

Οἱ υπογεγραμμένοι διπλωματοῦχοι πολιτικοὶ Μηχανικοὶ:

- 1)..... ἔτος κτήσεως διπλώματος 19.....
- 2)..... ἔτος κτήσεως διπλώματος 19.....

μεταβάντες ἐπὶ τόπου καὶ ἐξετάσαντες τὴν περιοχὴν, εἰς τὴν ὁποίαν καίται τὸ οἰκοπέδον τοῦ..... ἐπὶ τῆς ὁδοῦ.....

ἀριθ..... Συνοικία..... ἐν.....

καὶ κατόπιν ἐπισταμένης ἐρεῦνης τοῦ ἐδάφους.....

διαπιστώσαμεν ὅτι τοῦτο ἀποτελεῖται ἐκ.....

καὶ συνεπῶς δύναται νὰ ὑλαχθῆ εἰς τὴν κατηγορίαν..... ἐδαφῶν
τοῦ διὰ τῆς ὑπ' ἀριθ. Ε. 34. 770)1-8-55 Ἀποφάσεως ἐγκριθέντος σχεδίου Κανονισμοῦ ἀντισεισμικῶν οἰκοδομικῶν
ἔργων, μὲ συντελεστὴν σεισμικῆς ἐπιβαρύνσεως ε.....

Ἐν..... τῆ..... 195

Οἱ συντάξαντες διπλωμ. πολιτικοὶ Μηχανικοὶ

Εικόνα 11 : Έντυπα Δηλώσεων μηχανικού

Πηγή : http://library.tee.gr/digital/techr/1955/1955_gened/techr_1955_96_25.pdf

(5)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ
ΚΕΙΜΕΝΗ ΕΝ..... ΟΔΟΣ.....

ΣΤΑΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΔΗΛΩΣΗ
ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΚΑΙ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΤΩΝ ΣΤΑΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

Ο υπογεγραμμένος.....
διπλωματούχος.....

Κεκτημένος βάσει του Νόμου το δικαίωμα άσκησης του επαγγέλματος.....
κάτοικος..... δδδ.....
αριθ. τηλ..... Αστυν. Τμ..... υπ' αριθ. μητρώου του Π.Γ.Α.Π.....

Δηλώ υπευθύνως

α) Διά περίπτωσιν φέροντος οργανισμού εξοπλισμένου σκυροδέματος
1) *Οτι κατά τήν σύνταξιν τής μελέτης συνημορφώθην πλήρως πρὸς τοὺς ἐν ἰσχύϊ Κανονισμοὺς ὀπλισμένου σκυροδέματος (Β. Δ. 18-2-1954) ὡς καὶ τοὺς Κανονισμοὺς, Ἀποφάσεις καὶ ὁδηγίας περὶ ἀντισεισμικότητος οἰκοδομικῶν ἔργων
2) *Οτι ἀναλαμβάνω τήν πλήρη εὐθύνην διὰ τήν ἀκρίβειαν τῶν ὑπολογισμῶν καὶ
3) *Οτι κατά τήν ἐκτέλεσιν θὰ προβῶ εἰς τήν ἐγκαιρον καὶ ἐπιμελημένην σύνταξιν τῶν σχεδίων λεπτομερειῶν
4) *Οτι θὰ συμμορφωθῶ πλήρως κατὰ τήν κατασκευὴν πρὸς τὰς διατάξεις τοῦ Κανονισμοῦ ὀπλισμένου σκυροδέματος (Β. Δ. 18-2-54)
5) *Οτι συνεχῶς θὰ παρακολουθῶ καὶ θὰ ἐλέγγω τήν ὀρθήν καὶ ἀκριβῆ τοποθέτησιν τῶν ὀπλισμῶν, τήν στατικὴν ἐπίκρανσιν τῶν ξυλοτύπων, τήν σύμφωνον πρὸς τήν μελέτην καὶ ἀπὸ πάσης ἀπόψεως ἐπιμελημένην ἐκτέλεσιν τοῦ σκυροδέματος, ὑπέχων πλήρη καὶ ἀκραιάαν τήν εὐθύνην διὰ πάσας τὰς ἐκτελουμένας κατασκευάς.

β) Διά περίπτωσιν φέροντος οργανισμοῦ ἐξ ὕλικῶν διαφόρων τοῦ ὀπλισμένου σκυροδέματος:
1) *Οτι συνημορφώθην πλήρως πρὸς τοὺς ἐν ἰσχύϊ Κανονισμοὺς, Ἀποφάσεις καὶ ὁδηγίας περὶ ἀντισεισμικότητος οἰκοδομικῶν ἔργων.
2) *Οτι ἀναλαμβάνω τήν πλήρη εὐθύνην διὰ τήν ἀκρίβειαν τῶν ὑπολογισμῶν καὶ
3) *Οτι κατά τήν ἐκτέλεσιν θὰ προβῶ εἰς τήν ἐγκαιρον καὶ ἐπιμελημένην σύνταξιν τῶν σχεδίων λεπτομερειῶν.
Ἐν..... τῆ..... 195

Ο ΔΗΛΩΝ
(6)

ΟΙΚΟΔΟΜΗ κ.....
ΟΙΚΙΣΜΟΣ..... ΔΗΜΟΣ ἢ ΚΟΙΝΟΤΗΣ.....
ΟΔΟΣ..... ΑΡΙΘ..... ΑΣΤ. ΤΜΗΜΑ.....

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΔΗΛΩΣΙΣ

*Ἐπί τῆς ἀντοχῆς τῆς ὑφισταμένης λιθοδομῆς, ἤτοι τοῦ πάχους καὶ τῆς μορφῆς αὐτῆς ὡς καὶ τῆς φύσεως τοῦ ἐδάφους καὶ τῆς ἀντοχῆς αὐτοῦ, τῆς ἀντοχῆς τῶν ὑπερῶρων, τῆς ὑφισταμένης πλακόσ, ὀροφῆς, δοκῶν, ὑποστυλωμάτων, πεδίων, πελμάτων τῆς ὡς ἀνω οἰκοδομῆς καὶ λοιπῶν φερόντων στοιχείων αὐτῆς.
Οἱ υπογεγραμμένοι

Α')
Β')

κατόπιν ἐπισταμένης ἐξετάσεως τῆς ὑφισταμένης λιθοδομῆς, ἤτοι, τοῦ πάχους καὶ τῆς μορφῆς αὐτῆς ὡς καὶ τῆς φύσεως τοῦ ἐδάφους καὶ τῆς ἀντοχῆς αὐτοῦ λόγῳ τῶν προστιθεμένων φορτίων καὶ τοῦ πάχους καὶ τῆς μορφῆς τῶν ὑπερῶρων, τοῦ πάχους τῆς ὑφισταμένης πλακόσ ὀροφῆς μετὰ τῶν δοκῶν αὐτῆς, τοῦ ὀπλισμοῦ αὐτῆς, τῶν διαστάσεων τῶν ὑποστυλωμάτων, τοῦ ὀπλισμοῦ αὐτῶν, τῆς διατάξεως καὶ τῆς μορφῆς αὐτῶν, τῶν διαστάσεων τῶν πελμάτων, τῆς μορφῆς καὶ διατάξεως αὐτῶν ὡς καὶ τῶν λοιπῶν οἰκοδομικῶν στοιχείων.

ΔΗΛΟΥΜΕΝ ΥΠΕΥΘΥΝΩΣ

καὶ ἐν γνώσει τῶν συνεπειῶν τοῦ Νόμου, διὰ ἅπαντα τὰ ἀνωτέρω οἰκοδομικὰ στοιχεῖα ἔγωνα σύμφωνα με τοὺς ἰσχύοντες κανονισμοὺς καὶ εἶναι ἱκανῶ, συμφώνως πρὸς τοὺς κανόνες τῆς Τέχνης καὶ τῆς Ἐπιστήμης, νὰ βασίσωσι τὰ φορτία του ἢ τῶν προστιθεμένων ὀρῶρων, ἀναλαμβάνοντες πλήρως τὰς ἀστικὰς, διοικητικὰς καὶ ποινικὰς εὐθύνας.

Θέσις Σφραγίδος..... Ἐν..... τῆ..... 195
Θέσις Σφραγίδος..... ΟΙ ΔΗΛΟΥΝΤΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ

Εικόνα 12 : Έντυπα δηλώσεων στατικής μελέτης και αντοχής υφισταμένου
Πηγή : http://library.tee.gr/digital/techr/1955/1955_gened/techr_1955_96_25.pdf

Η τηρούμενη διαδικασία, της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου, για τη χορήγηση οικοδομικής αδειάς ακολουθεί τα εξής στάδια:⁴⁵

α) Η μελέτη υποβάλλεται στο γραφείο πρωτοκόλλου, πρωτοκολλείται και διαβιβάζεται υπηρεσιακά στο αρμόδιο τμήμα,

β) καθορίζεται ημερομηνία αυτοψίας από τον μηχανικό εφαρμογής, δύο φορές την εβδομάδα, για τον έλεγχο της τήρησης των διατάξεων του Γ.Ο.Κ.,

⁴⁵ http://library.tee.gr/digital/m151_200/m172.pdf, Λειτουργία Πολεοδομικών Γραφείων – Αστυνομία Οικοδομικών Κατασκευών – Προώθησις της Τεχνικής και των Τεχνικών εις τας Επαρχίας, αρ.εισαγ.172, Αθήνα 1964, σελ.10

- γ) στο γραφείο στατικού ελέγχου ελέγχεται η αντίστοιχη μελέτη, με σειρά προτεραιότητας,
- δ) ακολουθεί ο φορολογικός έλεγχος – προϋπολογισμός, αμοιβές μηχανικών, φορολογικές υποχρεώσεις ιδιοκτήτη και μελετητή,
- ε) ο μελετητής παραδίδει τα διπλότυπα πληρωμής των φορολογικών και συμπληρώνει τα έντυπα της άδειας, τα οποία και ετοιμάζει προς υπογραφή. Η άδεια υπογράφεται, σφραγίζεται και παραδίδεται στον μελετητή ή στον ιδιοκτήτη, μέσω του γενικού γραφείου παραδόσεως αδειών.

Αν και τα στάδια που ακολουθούνται, για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, είναι συγκεκριμένα, οι καθυστερήσεις είναι μεγάλες, πολλές φορές λόγω παρερμηνεύσεων των διατάξεων του ΓΟΚ ⁴⁶.

Η συνολική εντύπωση που δίνει ο ΓΟΚ είναι ότι είναι ένα νομοθέτημα που βασίζεται σε απλούς και κατανοητούς κανόνες δόμησης, περιλαμβανομένων και στοιχεία κτιριοδομικού. Όμως, συνοδεύεται από παρεκκλίσεις και εξαιρέσεις, ανάλογα με την περίπτωση, δημιουργώντας αλληλοσυγκρουόμενες διατάξεις.

Διαπιστώνεται, παρόλα αυτά, ότι είναι ένας **καινοτόμος κανονισμός**, που θεωρείται σταθμός στην πολεοδομική νομοθεσία, διαφοροποιώντας το ακίνητο ανάλογα με τη θέση του και τον τρόπο τοποθέτησής του – θεσμοθετήθηκαν για πρώτη φορά τα **οικοδομικά συστήματα** - και έθεσε το έτος 1955 ως διαχωριστική γραμμή για τον χαρακτηρισμό των κατασκευών. Δόθηκε **μεγαλύτερη αξία στη σημασία της άδειας οικοδομής**, αλλά και στη διαδικασία για τη χορήγησή της και τη σωστή εφαρμογή της στο χώρο.

Στα δικαιολογητικά προστέθηκαν οι τεχνικές εκθέσεις των μηχανικών για τον στατικό υπολογισμό και τις προσθήκες, οι δηλώσεις ανάθεσης – ανάληψης μηχανικών και ιδιοκτητών, οι εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, τα συμβόλαια και πιστοποιητικά ιδιοκτησίας και η υδραυλική μελέτη, αν και η τελευταία ουδέποτε ελεγχόταν, αλλά ούτε και εφαρμοζόταν στην πράξη, σύμφωνα με την καταγραφή της κατάστασης της εποχής από τον Πρόεδρο του Τ.Ε.Ε.⁴⁷ Ο έλεγχος γινόταν από αρμόδιους υπαλλήλους της υπηρεσίας, χωρίς απαραίτητα να έχουν συγκεκριμένη ειδικότητα, ως προς την τήρηση των διατάξεων του ΓΟΚ και άλλων κανονισμών.

⁴⁶ Αι άδειαι οικοδομών, Τεχνικά Χρονικά, Αθήνα 1962, Γενική Έκδοσις, τευχ.213, σελ. 43

⁴⁷ http://library.tee.gr/digital/m151_200/m172.pdf, ό.π., σελ.10

2.2 Η περίοδος από τη δεκαετία του '60 μέχρι το 1980

Μέσα στη δεκαετία του '60 επιταχύνεται η **εμπορευματοποίηση της κατοικίας**, αρχίζουν οι ξένες εταιρείες να εγκαθίστανται στον ελληνικό χώρο και να δημιουργούν βιομηχανικές ζώνες και να φτάνει στο μέγιστο βαθμό η εκμετάλλευση της αστικής γης. Χαρακτηριστική είναι η αναφορά του Προέδρου του Τ.Ε.Ε. σε σχετικό υπόμνημά του προς την υπηρεσία οικισμού⁴⁸ ότι: «...*Το Πολεοδομικόν Γραφείον Αθηνών – Προαστείων καλείται να χορηγή ημερησίως περί τας 60 αδείας οικοδομής κατά μέσον όρον...*». Η τεράστια δύναμη της οικοδομής κατάφερε να αλλοιώσει την έννοια της “πολεοδομικής δραστηριότητας” και να την μετατρέψει σε “οικοδομική δραστηριότητα” : η άδεια για την ανέγερση ενός κτηρίου είναι *οικοδομική* άδεια και όχι *πολεοδομική* (ή και πολεοδομική) και ενώ υπάρχει συμμόρφωση στις διατάξεις του ισχύοντα Γ.Ο.Κ., ως προς την πυκνότητα δόμησης, τα ύψη των κτηρίων κ.α., το πολεοδομικό αποτέλεσμα είναι διαφορετικό, δημιουργώντας ασυμβίβαστες χρήσεις και προκαλώντας την ισχυροποίηση ενός μικρο - αστικού τρόπου ζωής⁴⁹.

Α) Ο Αναγκαστικός Νόμος 395/68⁵⁰, ο οποίος αύξησε στη χώρα τους συντελεστές δόμησης κατά 30% περίπου, προσπάθησε να αναθερμάνει την οικονομία, μέσω της οικοδομικής δραστηριότητας, όχι μόνο στις κεντρικές περιοχές, αλλά και σε μικρούς οικισμούς και χωριά που γέμισαν με πολυκατοικίες. Αργότερα, δόθηκαν, για λόγους προστασίας σε κάποιες περιοχές, εξαιρέσεις, αλλά παράλα αυτά, ιδίως σε τουριστικά και παραλιακά μέρη, καταστράφηκε το φυσικό και πολεοδομικό περιβάλλον, καθώς εκεί δίνονταν, με πολύ ευνοϊκούς όρους, δάνεια για *οικοδόμηση μεγάλων τουριστικών συγκροτημάτων με την απαραίτητη προϋπόθεση να έχουν μέγεθος πάνω από 300 κλίνες*. Η πολιτική των μεγάλων παροχών, την περίοδο της δικτατορίας, δόθηκε, επίσης και σε μεγάλη μάζα μικρομεσαίων.⁵¹

⁴⁸ [http://library .tee.gr/digital/m151_200/m172.pdf](http://library.tee.gr/digital/m151_200/m172.pdf), ό.π., σελ.8

⁴⁹ Δ. Ν. Καρύδης, τα ΕΠΤΑ ΒΙΒΛΙΑ..., ό.π., σελ.282-285

⁵⁰ Α.Ν.395 «Περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελευθέρως δομήσεως», (ΦΕΚ 95/Α/04-05-1968)

⁵¹ Γ. Μ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000..., ό.π., σελ.209-215

B) Σε συνέχεια των παραπάνω συνθηκών και καταστάσεων, ψηφίζεται το 1969, το Νομοθετικό Δ/γμα 194⁵², όπου στο άρθρο 2 κυρώνεται η με αρ.Ε.39941/2287/21-10-1967 (ΦΕΚ 114/Β/08-03-68) Απόφαση του Υπουργού Δημοσίων Έργων «Περί τρόπου εκδόσεως οικοδομικών αδειών». Σύμφωνα με την Απόφαση αυτή, **για την ανάγκην ταχείας εκδόσεως των οικοδομικών αδειών, θα εκδίδονται οι άδειες με αποκλειστική ευθύνη των μελετητών και επιβλεπόντων ιδιωτών μηχανικών, αλλά και του ιδιοκτήτη.** Κοινή υπεύθυνη δήλωσή τους απαιτείται ως προς την πλήρη συμμόρφωση της μελέτης και την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων. Έλεγχος τίτλων γίνεται μόνο σε άρθια κατά παρέκκλιση οικόπεδα. Σε περίπτωση τροποποίησης της αρχικής μελέτης, απαιτείται **αναθεώρηση της αδείας**, με την υποβολή των νέων στοιχείων. Δεν απαιτούνται νέα δικαιολογητικά όταν πρόκειται για μικρές τροποποιήσεις των εσωτερικών χώρων, χωρίς να επηρεάζεται η στατική επάρκεια, ο όγκος, οι εξωτερικές διαστάσεις και η εξωτερική μορφή της οικοδομής. Τέλος, οι προϊστάμενοι και οι διευθυντές των Γραφείων είναι οι ρυθμιστές για την άμεση έκδοση των οικοδομικών αδειών και αρμόδιοι για τη σύσταση γραφείου παροχής πληροφοριών, για τη σωστή εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων και τη σωστή, αλλά και σύννομη σύνταξη των μελετών.

Κατά τη διάρκεια της **κατασκευής τετραώροφης, πενταώροφης και εξαώροφης οικοδομής διενεργείται ένας έλεγχος**, από τους μηχανικούς του Τομέα εκδόσεως αδειών των Γραφείων Πολεοδομίας και **δύο έλεγχοι για περισσότερους ορόφους**, πάντα, όμως, με την **μέριμνα των επιβλεπόντων ιδιωτών μηχανικών και έχοντας πειθαρχικές κυρώσεις, σε περίπτωση παράλειψης ειδοποίησης των μηχανικών των Γραφείων Πολεοδομίας.**

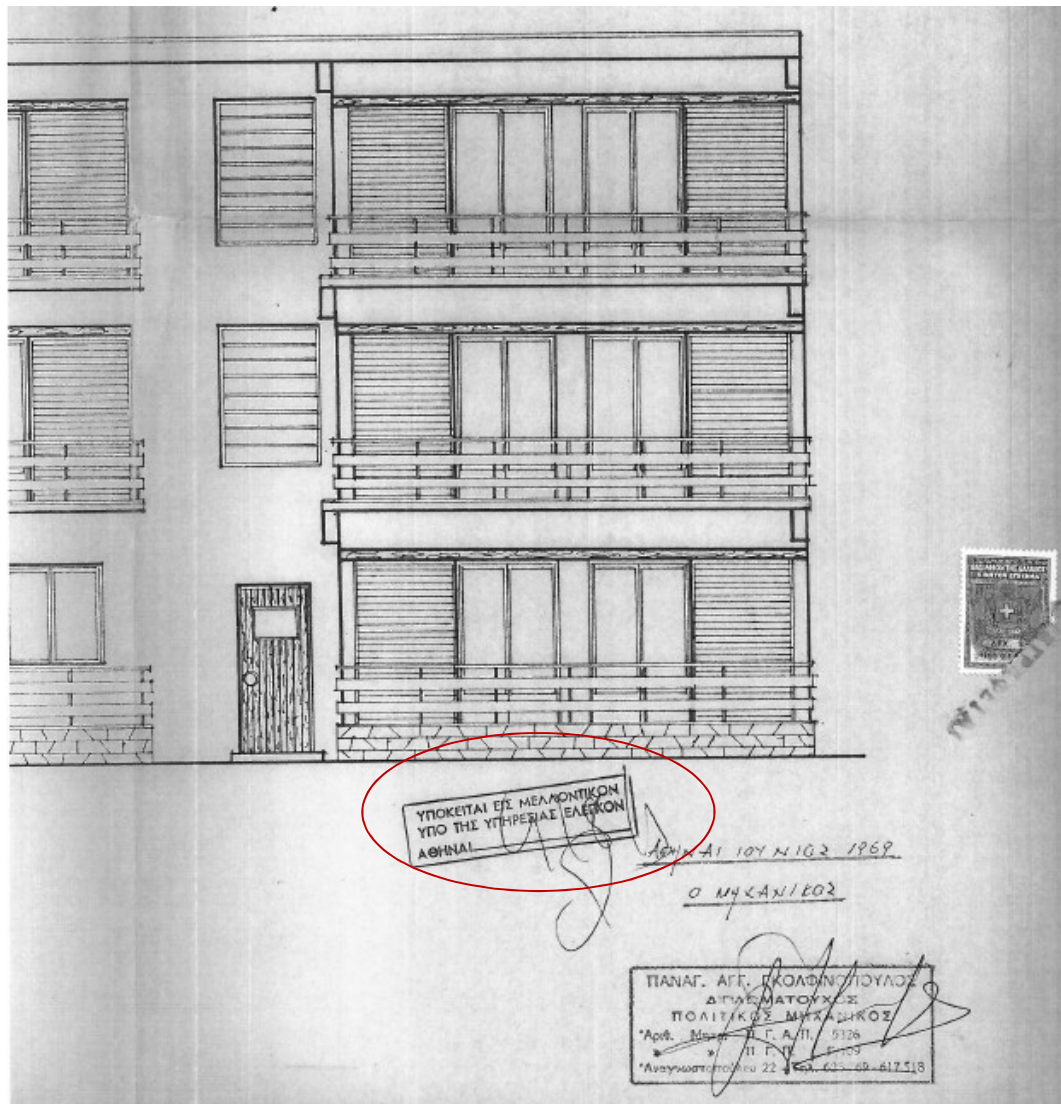
Η οικοδομική άδεια έχει ισχύ, εφόσον δεν ανακληθεί, μέχρι την αποπεράτωση της οικοδομής. Ακόμα και αν αναθεωρηθεί πριν της λήξεως της, η αναθεώρηση ισχύει μέχρι το πέρας της κατασκευής.

Η οικονομική πολιτική της δικτατορίας στηρίχθηκε και στην οικοδομή και για να το καταφέρει αυτό, εφαρμόστηκε, **η χορήγηση οικοδομικών αδειών άνευ οποιουδήποτε ελέγχου**, μέχρι το έτος 1976, οπότε και καταργήθηκε. Ο τρόπος

⁵² Ν.Δ.194 «Περί τροποποίησης Πολεοδομικών τινών διατάξεων», (ΦΕΚ 103/Α/31-05-1969)

χορήγησης προέβλεπε την αυθημερόν έκδοση των οικοδομικών αδειών, χωρίς κανένα έλεγχο με αποκλειστική ευθύνη του μηχανικού και του ιδιοκτήτη.

Η πρακτική που επικράτησε και εξασφάλιζε την αυθημερόν έκδοση των οικοδομικών αδειών, ήταν η έγκριση των δικαιολογητικών (διαγράμματα, σχέδια, μελέτες) να γίνεται με την ένδειξη «υπόκειται εις μελλοντικών ελέγχων», μεταθέτοντας, με αυτό τον τρόπο, τον έλεγχο όλων των στοιχείων της αδείας, στο μέλλον, αόριστα. Αυτός ο έλεγχος δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ από τις πολεοδομικές υπηρεσίες ή από άλλο φορέα, επιτρέποντας στην πραγματικότητα να κατασκευάζονται οικοδομές με σημαντικές αποκλίσεις από τα κατατεθέντα στοιχεία του φακέλου της αδείας, δημιουργώντας δυσμενή αποτελέσματα τόσο για την προστασία του περιβάλλοντος, όσο και του πολίτη.



Εικόνα 13 : Απόσπασμα σχεδίου όψης, από φάκελο οικ. αδείας του έτους 1969
Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης

Πόλις ΑΘΗΝΑΙ
 Συνοικία ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ
 Όδος ΔΕΚΕΛΕΙΑΣ @ ΔΑΝΑΗΣ

ΑΔΕΙΑ

Αριθ. Πρωτ. _____
 Πράξεως 22798 / 70

Διὰ τὴν
 Ἀνεργειᾶν νέας Σοφοφού Πολυκατοικίας κτισθῆ
 ὑποέργων ΥΠΟΓΕΙΩΝ ὁδού
 προσβλῶν
 Συνεργειᾶν ἑπιπέδων
 ὑπὸ τῆς Ρ.Υ. Γ. ΠΑΡΡΑΣ Α.Ε
 ΕΧΟΝΤΕΣ ΥΠΟΘΕΙ

1) Τὴν ἐκδ. 18/3/70 αὐτῶν τοῦ κ. Ρ.Υ. Γ. ΠΑΡΡΑΣ Κ.Ε

- περὶ κορυφώσεως οἰκοδομικῆς
 ἀδείας πρὸς ἐκτέλεσιν τῶν ὡς ἄνω ἐργασιῶν, ὡς καὶ τὰ ἀκτικὰ ὑποβληθέντα ἐκείνη κ.λ.π. στοιχεία.
 2) Τὰ ὑποβληθέντα ἐκείνη ἔπνε φέρουσιν τὴν σφραγίδα τοῦ Γ.Π.Α. μὲ τὴν διάκρισιν ὅτι ὑπέκεινται εἰς μελλοδικὸν ἔλεγχον.
 α) Οὐδόκιμος θεωρεῖται ὡς νομίμως ὀρισθῆναι τὸ κτίριον ἂν ταῦτα δὲν ἐλεγχθῆν ὑπὸ τῆς ὑπηρεσίας ἡμῶν εἰς τὴν προκλήσει τοῦ ἰδιοκτῆτου ἢ μηχανικοῦ εἰτε ἀπαραιτήτως ἢ ὑπὸ τῆς ὑπηρεσίας.
 β) Οὐδόκιμος ἐφαρμογῆν ἔχει τὸ ἐδ. γ τῆς παραγράφου 17 τοῦ άρθρου 79 ἐφ' ὅσον τὰ ἐκείνη, ὡς ὑπεβλήθησαν ὑπέκεινται εἰς μελλοδικὸν ἔλεγχον.

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝ

Εἰς τὸν αἰτιῶντα ἔπνε πρὸς εἰς τὸς ἄνω οἰκοδομικὰς ἐργασίας ὑπὸ τοῦς κίτους ἔδρους:

- 1) Τὸ κτίριον ἔργον θὰ ἐκτελεσθῆ ὑπὸ τὴν γενικὴν ἐπιβλεπὴν τοῦ ἀναλαμβάνοντος τὴν ἐπιβλεπὴν Μηχανικοῦ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΙΚΕΛΑΣ
 2) Αἱ ἐργασίαι ἐξ ἀπλεμένου οἰκουδόμετου καὶ ἂ θεμελίωσις τῶν ἐξ ἀπλεμένου οἰκουδόμετου κατακορῶ-
 φων στοιχείων, ἐφ' ὅσον ἐν τῇ μελέτῃ ὀρίστανται ταῦτα θὰ ἐκτελεσθῶσιν ὑπὸ τὴν ἐπιβλεπὴν τοῦ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΙΚΕΛΑΣ

- 3) Ὁ ἰδιοκτῆτης ὁ κατασκευαστῆς καὶ οἱ ἐπιβλέποντες ὀφείλουσιν:
 α) Νὰ τηροῦσιν ἀπόσας τῆς περὶ ἀκεθίων πόλεως κ.λ.π. τοῦ Κράτους πολεοδομικὰς καὶ οἰκοδομικὰς διατάξεις καὶ τῆς περὶ ἰκρυμάτων, ὑγιεινῆς καὶ ἀσφαλείας ἐργασιῶν κειμένης διατάξεως.
 β) Νὰ ἐφαρμόσωσιν ἐπιμετρώσ ἀκείνη καὶ λοιπὰ στοιχεία τῶν μελετῶν, ἄνευ ὅσ' εὐθὴν τινος πρέπει νὰ εἶναι σύμφωνα πρὸς τῆς διατάξεις τοῦ ἰσχύοντος Γ.Ο.Κ. τοῦ Κράτους.
 γ) Νὰ τηροῦσιν τῆς οἰκοδομικὰς γραμμὰς, ὡς καὶ τὸ ὑψόμετρον.
 δ) Νὰ τηροῦσιν τῆς περὶ Ἀεραμόνης τῆς Χίμαρος κειμένης διατάξεως.
 4) Ἀπαγορεύεται δὲ ἰσχυρῶν ἢ οἰκοδομηθῆναι κατὰ τῆς τοῦ πεζοδρομίου ἢ τῆς ὁδοῦ εἰς πλάτος μεγαλύτερον τοῦ ὑπὸ τῆς ἀρμόδιος Ἀστυνομικῆς Ἀρχῆς καθορισθέντος.
 Πᾶσα παράβασις οἰκοδομικῆς τῶν ἔδρων τῆς παρούσης, ἢ ὑπερβόουσιν αὐτῆς, ἀρραπάγεται τὴν κατάσκευαν τῆς παρούσης τὴν διακοπὴν τῶν ἐργασιῶν ὀλοκλήρου τοῦ ἔργου τὴν ποινικὴν δίωξιν τοῦ ἰδιοκτῆτου, τοῦ κατασκευαστοῦ καὶ τοῦ ἐπιβλέποντος καὶ τῆς κατασκευῆς τῆς ἀντικειμένου κατασκευῆς.

Ἐν...
 Διὰ τοῦ Γ.Π.Α.
 Ἡ παρούσα Πρῶτ. : ἰσχύει, ἂν καὶ ἐπὶ τῶν...
 Διὰ τῆς ἀποστολῆς ταύτης δὲν ἀπάρχη σφραγίς
 τοῦ Γραφείου ἡμῶν περὶ τῶν αἰτιῶν τῶν ἐπιβλεπῶν
 αἰτῶν πρὸς τὸ δῶν Ἀστυ. ὀρίστανται

Εικόνα 14 : Στέλεχος οἰκοδομικῆς ἀδείας, στη Βουλιαγμένη, του ἔτους 1970, ὅπου ἡ ἡμερομηνία αἴτησης του ἰδιοκτῆτη, για τὴν κατάθεση του φακέλου, συμπίπτει με τὴν ἡμερομηνία ἐκδόσεως τῆς οἰκοδομικῆς ἀδείας
 Πηγή : Ἀρχεῖο Ὑπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης

Γ) Ο νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ 1973)

Τὴ δεκαετία του '70, πολεοδομικά, δημιουργήθηκε **τεράστια πύκνωση** ὄχι μόνο στα κέντρα των πόλεων, ἀλλὰ καὶ στα προάστια, που καὶ αὐτὰ ἀρχισαν νὰ πολυκατοικοποιοῦνται ραγδαία. **Ἡ συνέπεια ἦταν ἡ μείωση πρασίνου καὶ ἐλεύθερων χώρων, με τὴν υψηλὴ πυκνότητα κατοίκησης, ἡ μείωση τῆς χρήσης**

των μεταφορικών μέσων, η στροφή και η αλόγιστη χρήση των αυτοκινήτων, η μόλυνση της θάλασσας και της ατμόσφαιρας και γενικά **η άμεση πολεοδομική και περιβαλλοντική καταστροφή**⁵³. Το 1973, ψηφίζεται ο επόμενος οικοδομικός κανονισμός (ΓΟΚ '73)⁵⁴, φέρνοντας **νέα στοιχεία** σε σχέση με τους δύο προηγούμενους (ΓΟΚ '29 και ΓΟΚ '55). Αποτελείται από έξι μέρη και συνολικά 130 άρθρα. Εκτός από τους ορισμούς, τις παρεκκλίσεις και άλλες πολεοδομικές διατάξεις, στο δεύτερο μέρος λαμβάνουν χώρα τα συστήματα δομήσεως. Θεσμοθετούνται εκ νέου τα **οικοδομικά συστήματα και προστίθενται και νέα (συνεχές, ασυνεχές, πανταχόθεν ελεύθερο, ελεύθερης δομήσεως κ.α.)** που ορίζουν και επιβάλλουν την τοποθέτηση του οικοδομικού όγκου μέσα στο οικόπεδο, με αποτέλεσμα να αποτελούν τον βασικότερο όρο δόμησης και **με βάση αυτά κτίστηκαν μεταπολεμικά οι ελληνικές πόλεις**.⁵⁵

Δ) Μετά την ισχύ του τελευταίου γενικού οικοδομικού κανονισμού, τέθηκε σε ισχύ η με αρ. Ε37608/05-11-1976 Υ. Απόφαση (ΦΕΚ 361/Δ/06-11-1976), σχετικά με τον **τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών**, λόγω της ανάγκης προληπτικού ελέγχου αυτών, αλλά και συστηματικού ελέγχου των ανεγειρόμενων οικοδομών. Σύμφωνα με αυτή την Υ.Α., οι ενδιαφερόμενοι **υποβάλλουν μελέτη**, η οποία πρέπει να περιέχει πλήρη και ακριβή όλα τα τεύχη και τα στοιχεία που προβλέπονται. **Χωρίς αρχική αυτοψία**, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ελέγχει, **εντός δέκα (10) ημερών** από την υποβολή της μελέτης, το σύννομο αυτής και τη χορηγεί μετά την καταβολή των απαιτούμενων εισφορών. Σε περίπτωση που διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη, **δίνεται παράταση άλλων δέκα (10) ημερών**, για τη συμμόρφωση των στοιχείων του φακέλου. Η χρονική διάρκεια του ελέγχου παρατείνεται, σε περίπτωση που απαιτείται επιπλέον έλεγχος από την **Επιτροπή Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Ε.Α.Ε.)**, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ'73 – άρθρο 80, παρ.4. Η άδεια που χορηγείται χωρίς αυτοψία έχει προσωρινό χαρακτήρα και ισχύει ως προς την ακρίβεια του τοπογραφικού διαγράμματος και ως προς την ακριβή και ορθή τοποθέτηση της οικοδομής στο οικόπεδο.

⁵³ Γ. Μ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000..., ό.π., σελ.218-219

⁵⁴ Ν.Δ.8 «Περί «Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»», (ΦΕΚ 124/Α/09-06-1973)

⁵⁵ Αθ. Ι. Αραβαντινός: πολεοδομικός σχεδιασμός...αστικού χώρου, ό.π., σελ.168

Ακολουθεί η πρώτη αυτοψία εντός τριμήνου, η οποία διενεργείται μετά την ολοκλήρωση της πρώτης, υπέρ του ισογείου, πλάκας για τις νέες οικοδομές και σε περίπτωση προσθήκη καθ' ύψος, μετά την ολοκλήρωση της πρώτης πλάκας πάνω από την υπάρχουσα. Μετά την παρέλευση του τριμήνου και εφόσον δεν έχει πραγματοποιηθεί η πρώτη αυτοψία, γίνεται διακοπή εργασιών και αυτεπάγγελτα ελέγχεται η οικοδομή, σε όποιο στάδιο και αν αυτή βρίσκεται.

Μετά την πρώτη αυτοψία, η άδεια εκδίδεται και **έχει ισχύ δύο ετών για οικοδομές μέχρι τρεις ορόφους και τριών ετών για οικοδομές άνω των τριών ορόφων.**

Συνεχίζονται οι εργασίες και μετά την αποπεράτωση του φέροντος οργανισμού του κτηρίου διενεργείται η δεύτερη αυτοψία, ακολουθεί νέα θεώρηση της αδειάς και δυνατότητα κατάθεσης αίτησης για σύνδεση της οικοδομής με δίκτυα αποχέτευσης και ύδρευσης. Για την τελική σύνδεση του κτηρίου με τα δίκτυα, απαιτείται ο τελικός έλεγχος – τρίτη αυτοψία – της οικοδομής, προκειμένου να διαπιστωθεί το σύννομο του έργου, που έχει περατωθεί και να γίνει η τελική θεώρηση της αδειάς. Στην ίδια Απόφαση καθορίζονται και οι περιπτώσεις αναθεώρησης μίας αδειάς, σε περίπτωση ουσιαστικών τροποποιήσεων της αρχιτεκτονικής ή στατικής μελέτης. Για τροποποιήσεις τοπικής σημασίας ή μεταβολής των εξωτερικών διαστάσεων, έως 10 εκ., δεν απαιτείται αναθεώρηση.

Ε) Δύο χρόνια μετά, αντικαθίσταται η παραπάνω Απόφαση από την με αρ. 27067/01-11-1978 Απόφαση του υπουργού Δημοσίων Έργων «Περί της διαδικασίας και του τρόπου εκδόσεως οικοδομικών αδειών και του ελέγχου των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 585/Δ/11-11-1978). Ανάμεσα στα δικαιολογητικά για πρώτη φορά αναφέρεται το σχέδιο με το **διάγραμμα κάλυψης του οικοπέδου**, το τοπογραφικό με επιπλέον στοιχεία, συντασσόμενο και υπογεγραμμένο από τοπογράφο μηχανικό, αλλάζουν οι χρόνοι ελέγχου της οικοδομικής αδειάς, η ισχύς της κι η αναθεώρησή της, αλλά και ο τρόπος ελέγχου των ανεγειρόμενων οικοδομών. Συγκεκριμένα, αναφέρονται τα εξής :

Για την έκδοση άδειας οικοδομικών εργασιών υποβάλλονται τα παρακάτω:

- 1) Αίτηση
- 2) Τίτλοι ιδιοκτησίας, για οικοπέδα εκτός σχεδίου ή άρθια κατά παρέκκλιση
- 3) Σχέδιο, σε κλίμακα 1:100 ή 1:50, με το διάγραμμα κάλυψης του οικοπέδου και σχηματική τομή του κτηρίου, τα στοιχεία των πραγματοποιούμενων και

των επιτρεπόμενων όρων δόμησης, με αναφορά στα άρθρα του ΓΟΚ και των σχετικών εγκυκλίων ή διατάξεων

- 4) Τοπογραφικό, σε κλίμακα 1:500, εφόσον έχουν σημειωθεί και τα στοιχεία όλου του οικοδομικού τετραγώνου
- 5) Αρχιτεκτονική μελέτη
- 6) Στατική και μηχανολογική μελέτη
- 7) Φορολογικά, με την υποβολή σημειωμάτων καταβολής φόρων και εισφορών
- 8) Τυχόν εγκρίσεις από άλλες υπηρεσίες

Ο έλεγχος από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία ολοκληρώνεται εντός 30 ημερών, με έγγραφη ενημέρωση των ενδιαφερομένων και μετά την υποβολή τυχόν διορθώσεων και συμπληρώσεων, εντός 15 ημερών η υπηρεσία προβαίνει στην έκδοση της αδείας. Δίνεται προθεσμία τριών μηνών για την υποβολή των συμπληρώσεων από τον ενδιαφερόμενο και μετά την άπρακτη παρέλευση και την πάροδο του επόμενου εξαμήνου, ο φάκελος επιστρέφεται σε αυτόν. Η υπηρεσία μπορεί να κάνει μικρές διορθώσεις επί των υποβαλλόμενων σχεδίων *δι'ερυθράς μελάνης*.

Οι άδειες, όλες πλέον, ισχύουν για τρία έτη και υπάρχει δυνατότητα αναθεώρησής τους για ακόμα δύο έτη. Εντός της τριετίας απαιτείται και επιβάλλεται αναθεώρηση, στην περίπτωση τροποποιήσεων της αρχιτεκτονικής ή της στατικής μελέτης, αλλά και στην περίπτωση αλλαγής ή παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, καθώς και σε αλλαγή χρήσης του κτηρίου ή τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής. Δεν απαιτείται αναθεώρηση για εσωτερικές τροποποιήσεις ή μεταβολές τοπικής σημασίας και μεταβολή των διαστάσεων του κτηρίου μέχρι 2%, αλλά σε αυτές τις περιπτώσεις απαιτείται έγκαιρη **ενημέρωση του φακέλου**. Με την αναφερόμενη Απόφαση τίθεται για πρώτη φορά η έννοια της ενημέρωσης φακέλου, η οποία υφίσταται και ως σήμερα.

Τέλος, ο έλεγχος των οικοδομών διενεργείται από την Υπηρεσία σε οποιοδήποτε στάδιο της κατασκευής και οπωσδήποτε κατά την αποπεράτωση αυτής, προκειμένου να γίνει η θεώρηση της αδείας και στη συνέχεια η σύνδεση του κτηρίου με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Η διαπίστωση ασυμφωνίας μεταξύ των εργασιών που έχουν εκτελεστεί και των σχεδίων της αδείας οδηγεί σε

διακοπή οικοδομικών εργασιών και τυχόν διαφωνία ελέγχοντος και ελεγχόμενου επιλύεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας.

Διαπιστώνεται από τα παραπάνω ότι την περίοδο αυτή, έπαψαν να υφίστανται πραγματικές κοινωνικές ανάγκες στέγασης. Πλέον, υπάρχει **ανάγκη βελτίωσης των όρων διαβίωσης των πολιτών και βλέψεις για ένα καλύτερο μέλλον**. Η κοινωνική πολιτική της εποχής, κυρίως η εύκολη δανειοδότηση, ευνοεί την οικοδομή, διογκώνει τον οικοδομικό τομέα στα μεγάλα αστικά κέντρα με τις πολυκατοικίες, αλλά και στην περιφέρεια και στις λαϊκές συνοικίες πυκνώνουν οι προσθήκες σε υπάρχοντα κτήρια, τα γνωστά «πανωσηκώματα». Καθώς μεγάλος αριθμός πολιτών προστρέχει για την έκδοση αδειών οικοδομής, **οι αντίστοιχες διατάξεις για τη διαδικασία χορήγησης αυτών των αδειών, απλουστεύονται σε σημαντικό βαθμό**. Η σημαντική επισήμανση αυτής της περιόδου, σχετικά με τα δικαιολογητικά υποβολής μελετών, είναι **ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με την αποκλειστική ευθύνη των μελετητών και των επιβλεπόντων ιδιωτών μηχανικών, καθώς και του ιδιοκτήτη**. Οι προϊστάμενοι των γραφείων πολεοδομίας την μόνη υποχρέωση που έχουν, είναι να φροντίζουν για την **άμεση έκδοση των οικοδομικών αδειών**. Καμία αναφορά για την ένταξη των οικοδομημάτων στο περιβάλλον και την εναρμόνισή τους στον οικιστικό χώρο και ακόμα και ο έλεγχος των οικοδομικών εργασιών πραγματοποιείται για οικοδομές τεσσάρων ορόφων και πάνω.

Μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ '73, τίθενται σε εφαρμογή οι υπουργικές αποφάσεις του 1976 και του 1978, όπως αναφέρθηκαν παραπάνω, ως προς τη διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών. Τα δικαιολογητικά γενικά παραμένουν τα ίδια, όπως είχαν καθοριστεί από το 1955 και το βασικό που προστίθεται είναι το **διάγραμμα κάλυψης**. Πλέον καθορίζονται **προθεσμίες ως προς τον χρόνο ελέγχου** των υποβαλλόμενων φακέλων από την αρμόδια υπηρεσία. Θεσμοθετούνται **η ισχύς της οικοδομικής αδειών, η αναθεώρησής της και οι λόγοι για την ενημέρωση** του φακέλου της αδείας. Ο έλεγχος των οικοδομικών εργασιών γίνεται απαραίτητος και πραγματοποιείται σε οποιοδήποτε στάδιο, προκειμένου να θεωρηθεί άδεια και να συνδεθεί η οικοδομή με τη δημόσια επιχείρηση ηλεκτρισμού.

Σημαντική καινοτομία της εποχής αυτής είναι ο **Κανονισμός Θερμομόνωσης**, οποίος αρχίζει να εφαρμόζεται και επιβάλλεται η σύνταξη πλήρους μελέτης

θερμομόνωσης για κάθε νέα οικοδομή, που προορίζεται για κατοικία ή για την παραμονή ατόμων που ασκούν οποιαδήποτε δραστηριότητα. Υποβάλλεται στα πλαίσια της μηχανολογικής μελέτης, ακολουθώντας τις διατάξεις του κανονισμού. Η πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει την τήρηση της μελέτης και την εφαρμογή της σε όλα τα στάδια της κατασκευής του κτηρίου ⁵⁶. Η ενεργειακή κρίση του 1973, αλλά και η σημαντική αύξηση του κόστους της ενέργειας, ανάγκασε, τότε, όλες τις χώρες να καταβάλουν προσπάθειες για τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας. Ακολουθώντας και η Ελλάδα, προσπάθησε να επιτύχει τον στόχο αυτό, θέτοντας θερμομόνωση στα κτήρια. Άρχισε, λοιπόν, δειλά - δειλά να εμφανίζεται το πρώτο ενδιαφέρον για την κατασκευή λιγότερο ενεργοβόρων κτηρίων.

⁵⁶ Π.Δ./01-06-1979 «Περί εγκρίσεως κανονισμού δια την θερμομόνωση των κτιρίων» (ΦΕΚ 362/Δ/04-07-1979)

2.3 Η περίοδος από το 1980 έως το 1990

Στις αρχές της δεκαετίας του '80, άρχισαν να λαμβάνονται κάποια μέτρα, προσπαθώντας να ανατρέψουν τη ζοφερή κατάσταση, σχετικά με τη δόμηση και την οικοδομή, που εμφανίζονταν έως τότε.

A) Ο Ν.1337/83⁵⁷ (ο λεγόμενος και νόμος του Τρίτη, διότι εκδόθηκε επί υπουργίας του) βελτίωσε παλαιότερους νόμους, για τη διαχείριση της αστικής γης, θέτοντας φιλολαϊκότερη βάση (όπως κλιμακωτή εισφορά σε γη, με κοινωνικά κριτήρια και υψηλότερη φορολόγηση σε μεγαλύτερες περιουσίες) και προσπάθησε να δημιουργήσει πιο σωστές και σύγχρονες πολεοδομικές μελέτες⁵⁸. Εκτός από τις πολεοδομικές μελέτες, άρχισε να αντιμετωπίζει το πρόβλημα των αυθαιρέτων και να προβλέπει συνολική ρύθμιση όλων των κατηγοριών αυθαιρέτων, αλλά περιέχει επιπλέον πολεοδομικές ρυθμίσεις και διατάξεις, για την προστασία των ακτών, τα παραδοσιακά κτήρια, την οικογενειακή στέγη κ.α..

Στο άρθρο 17 και ειδικά στο τρίτο εδάφιο της παρ. 12, του Ν.1337/83, προαναγγέλλεται ο νέος τρόπος και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών, ο τρόπος σύνταξης των μελετών, ο έλεγχος των ανεγειρόμενων οικοδομών και οι υποχρεώσεις όσων συμβάλλουν στην πραγματοποίηση του έργου.

B) Σε συνέχεια του παραπάνω άρθρου, ψηφίζεται το από **03-09-1983 Προεδρικό Διάταγμα «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 394/Δ/08-09-1983)**. Για πρώτη φορά ορίζεται **η έννοια της οικοδομικής αδειάς**, από νομική άποψη, στο άρθρο 1 ως εξής: *«Η άδεια οικοδομικών εργασιών είναι διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών σε οικόπεδο ή γήπεδο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις»*. Η οικοδομική άδεια δεν δημιουργεί εμπράγματα δικαιώματα σ' εκείνον στο όνομα του οποίου χορηγήθηκε και δεν αποτελεί τίτλο ή στοιχείο νομιμοποίησης ως κυρίου του ακινήτου, διευκρινίστηκε τέσσερις ημέρες μετά, στην Εγκύκλιο 56606/12116/123/12-09-1983.

Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των αδειών είναι οι πολεοδομικές υπηρεσίες του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή άλλες

⁵⁷ Ν. 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α/14-03-1983)

⁵⁸ Γ. Μ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000..., ό.π., σελ.257-261

υπηρεσίες των δήμων ή κοινοτήτων, που τους έχει μεταβιβασθεί η αρμοδιότητα. Η διαδικασία περιλαμβάνει την **υποβολή φακέλου**, με **αίτηση** του ενδιαφερομένου, **τον έλεγχό του και την έγκριση των δικαιολογητικών του και τέλος την έκδοση της οικοδομικής αδείας**. Τα δικαιολογητικά του φακέλου είναι τα παρακάτω και τα αντίστοιχα σχέδια και μελέτες συντάσσονται σύμφωνα με τις **προδιαγραφές** που ορίζονται στο παράρτημα του διατάγματος:

- 1) Τοπογραφικό διάγραμμα
- 2) Διάγραμμα κάλυψης
- 3) Αρχιτεκτονική μελέτη
- 4) Στατική μελέτη
- 5) Μελέτη θερμομόνωσης
- 6) Μηχανολογική μελέτη και μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων, εφόσον απαιτούνται
- 7) Προϋπολογισμός και φορολογικά, με την υποβολή σημειωμάτων καταβολής φόρων και εισφορών
- 8) Τυχόν εγκρίσεις από άλλες υπηρεσίες
- 9) Δηλώσεις αναθέσεων και αναλήψεων των μελετών και επιβλέψεων του έργου

Επίσης, για πρώτη φορά θεσπίζεται η δυνατότητα – **μη υποχρεωτική – προελέγχου**, με την υποβολή μόνο **τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης**, για την ορθότητα των στοιχείων του κτηρίου, που πρόκειται να ανεγερθεί.

Ο έλεγχος γίνεται από ομάδα τεχνικών υπαλλήλων ή ελλείψει ομάδας, από έναν τεχνικό υπάλληλο, χωρίς να προσδιορίζεται συγκεκριμένος χρόνος διενέργειας του ελέγχου στο διάταγμα ⁵⁹, αλλά σε επόμενες διευκρινιστικές εγκυκλίους (έως δέκα (10) ημέρες ο προέλεγχος, έως δεκαπέντε (15) ημέρες οι υποβαλλόμενες μελέτες, μέσα σε διάστημα τριάντα (30) ημερών οι αυτοψίες ελέγχου της οικοδομής ⁶⁰, ενώ σε εγκύκλιο του 1985 «...με σκοπό τη μεθόδευση της διαδικασίας ελέγχου των υποβαλλομένων μελετών οικοδομικών αδειών, την ενιαία αντιμετώπιση του θέματος

⁵⁹ Ενώ ρυθμιζόταν η χρονική διάρκεια των ελέγχων στο σχέδιο του διατάγματος, με την υπ'αρ.423/1983 Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι διατάξεις αυτές διεγράφησαν

⁶⁰ Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 56606/12116/123/12-09-1983 «Διευκρινήσεις δια τον τρόπο εκδόσεως οικοδομικών αδειών»

και τη διευκόλυνση των πολιτών και των Πολεοδομικών Υπηρεσιών», ο χρόνος ελέγχου των μελετών είναι δύο (2) ημέρες, η διαβίβαση του φακέλου στην Ε.Ε.Α.Ε., εφόσον απαιτείται, γίνεται σε μία (1) ημέρα και ο σχετικός έλεγχος σε πέντε (5) ημέρες κατά τις υποχρεώσεις της χρηστής διοίκησης και του σεβασμού προς τον πολίτη ⁶¹). Σε περίπτωση ελλείψεων ή παρατηρήσεων, οι οποίες καταχωρούνται από όλα τα μέλη της ομάδας τεχνικών σε ένα μόνο φύλλο ελέγχου – ειδικό έντυπο, σε δύο αντίγραφα, εάν δεν συμπληρωθούν σε διάστημα 4 μηνών, ο φάκελος τίθεται στο αρχείο.

Οι επιπλέον εργασίες, για τις οποίες απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, που προστίθενται σε αυτό το διάταγμα είναι η εκσκαφή, οι επιχώσεις και η κοπή δέντρων, με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος, όσο και την προστασία των πολιτών από τις εγκαταλειμμένες εκσκαφές χώρων, όπως αναφέρεται στη διευκρινιστική Εγκύκλιο 56606/12116/123/12-09-1983.

Οι άδειες που εκδίδονται **ισχύουν για τρία χρόνια**, εκτός από αυτές που αφορούν σε ανέγερση ξενοδοχειακών μονάδων άνω των 300 κλινών, κτιριακών εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων, βιομηχανικής χρήσης, για τις οποίες η ισχύς τους είναι για έξι χρόνια.⁶² Σε περίπτωση αναθεώρησης, λόγω αλλαγής ή παραίτησης του μηχανικού, γενικής ή μερικής τροποποίησης αρχιτεκτονικής ή στατικής μελέτης και αύξησης συντελεστή δόμησης ή αλλαγή χρήσης, ισχύουν δύο περιπτώσεις : **α)** αν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτηρίου η άδεια αναθεωρείται για αόριστο χρόνο, **β)** αν δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός, η άδεια αναθεωρείται για τρία χρόνια και μετά τη λήξη αυτής της αναθεώρησης, μπορεί η άδεια να αναθεωρηθεί και πάλι για άλλα τρία χρόνια. Ενημέρωση και όχι αναθεώρηση, απαιτείται για εσωτερικές τροποποιήσεις, για μεταβολές τοπικής σημασίας, για μεταβολή των διαστάσεων του κτηρίου μέχρι 2%, αλλά και για μεταβολή των διαστάσεων του οικοπέδου μέχρι 5%, οι οποίες **ανοχές των διαστάσεων** θεσμοθετούνται για πρώτη φορά.

Προβλέπεται να διενεργούνται **δύο αυτοψίες**, μία μετά την αποπεράτωση του φέροντος οργανισμού και του οργανισμού πληρώσεως και μία στο τέλος των εργασιών για τις οποίες έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Σε περίπτωση διαπίστωσης

⁶¹ Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 27781/4571/36/04-04-1985 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών»

⁶² Η ισχύς των αδειών ξενοδοχειακών μονάδων και βιομηχανικών κτηρίων προσετέθη με το από 27-02-1991 Π.Δ. «Συμπλήρωση του από 3.9.1983 Π.Δ/τος «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» Δ'394» (ΦΕΚ 111/Δ/12-03-1991)

παρέκκλισης της υπάρχουσας κατάστασης από τις μελέτες που έχουν εγκριθεί ή διαπίστωσης κατασκευών που δεν προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια, δίνεται δέκα (10) ή είκοσι (20) ημερών προθεσμία ενημέρωσης ή αναθεώρησης αντίστοιχα, διαφορετικά διακοπή εργασιών και ακολουθείται η διαδικασία περί αυθαιρέτων. Η θεώρηση της οικοδομικής αδείας, ως απαραίτητη προϋπόθεση για την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, ενώ προβλεπόταν στο σχέδιο του διατάγματος, διεγράφη με την υπ'αρ.423/1983 Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Επιπλέον στοιχείο που προστίθεται σε αυτό το Π.Δ. του 1983, είναι η **ισχύς των αδειών κατεδάφισης** – για έξι μήνες και μετά την παρέλευση αυτού του χρόνου, για άλλους έξι μήνες, χωρίς άλλο δικαίωμα αναθεώρησης.⁶³

Εικόνα 15 : Στέλεχος οικοδομικής αδείας, η οποία εκδόθηκε με την υπ'αρ.27067/01-11-1978 Απόφαση (ΦΕΚ 585/Δ/11-11-1978) και ελέγχθηκε και αναθεωρήθηκε με τις διατάξεις του ΠΔ/03-09-83 (ΦΕΚ394/Δ/08-09-83)
 Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης

⁶³ Η ισχύς των αδειών κατεδάφισης προσετέθη με το από 15-02-1988 Π.Δ. «Συμπλήρωση του από 3.9.1983 Π.Δ/τος «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 394/Δ)» (ΦΕΚ 211/Δ/11-03-1988)

Στο παράρτημα του Π.Δ. του 1983, θεσμοθετούνται για πρώτη φορά **οι τεχνικές προδιαγραφές των μελετών**, για την έκδοση αδειάς, με σκοπό να διευκολύνουν τον έλεγχο και να ανεβάσουν την ποιότητα των μελετών και των κατασκευών, όπως αναφέρεται στη διευκρινιστική Εγκύκλιο 56606/12116/123/12-09-1983. Στις προδιαγραφές του παραρτήματος καθορίζεται επιπλέον και **ο τρόπος παρουσίασης των μελετών**.

Τέλος, όσον αφορά στην έκδοση οικοδομικών αδειών που αφορούν στην **ανέγερση δημοσίων κτηρίων**, αυτές θεωρούνται επείγουσες περιπτώσεις, ελέγχονται κατά προτεραιότητα και χωρίς καθυστερήσεις, καθόσον αποτελούν μελέτες που έχουν συνταχθεί από τις τεχνικές υπηρεσίες του δημοσίου και οι τυχόν ελλείψεις τους θα συμπληρώνονται μέσα σε προθεσμία έξι μηνών, έστω και αν έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.⁶⁴

Γ) Ο νεότερος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ 1985)

Με τον νόμο 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α/15-12-1985) θεσπίστηκε **ο νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός**, ο οποίος αντικατέστησε εκείνον του 1973. Καταρχήν, επιχειρήθηκε να απλοποιηθούν οι διατάξεις του και τα 130 άρθρα του ΓΟΚ '73, έγιναν 35. Κατήργησε τα οικοδομικά συστήματα (συνεχές, πανταχόθεν ελεύθερο κλπ.) και δημιούργησε το θεσμό της ελεύθερης τοποθέτησης του κτηρίου στο οικόπεδο. Διαχώρισε τα ψηλά από τα χαμηλά κτήρια, δίνοντας κίνητρα στη δόμηση των χαμηλών κτηρίων. Καταργήθηκαν γενικά οι παρεκκλίσεις, εκτός από τις ισχύουσες στα παραδοσιακά κτήρια και σε ορισμένα ειδικά κτήρια, όπως σχολεία, νοσοκομεία κ.α.. Απλουστεύτηκαν οι διατάξεις για την τακτοποίηση οικοπέδων και θεσμοθετήθηκε η έννοια της χρήσης του κτηρίου. Προσπάθησε, να καθιερώσει το οικοδομικό τετράγωνο σαν μία πολεοδομική ενότητα και όρισε ρυθμίσεις για παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων, για την ενιαία αισθητική του χώρου και την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, αλλά η εφαρμογή των διατάξεων αυτών παρέμεινε ελλιπής. Οι Επιτροπές Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Ε.Α.Ε.) που είχαν συσταθεί με τον ΓΟΚ '73, μετονομάστηκαν σε **Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.)**, αποκτώντας αποφασιστικό ρόλο για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος από την δόμηση των ακινήτων. Από την άλλη, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 70% δημιουργεί δυσαναλογία στον κτισμένο και

⁶⁴ Εγκύκλιος 29819/7459/74/07-05-1984

ελεύθερο χώρο, με υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος.⁶⁵ Ακόμα και η προσταύξηση του όγκου, με τους **ημιυπαίθριους χώρους**, όπου ο αρχικός σκοπός τους ήταν **η συμβολή τους στην βιοκλιματική απόδοση του κτηρίου**, αποδείχθηκε καταστροφική, καθώς η μετέπειτα **αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικία**, αυτών των χώρων, **επέφερε περιβαλλοντική επιβάρυνση**.

Δ) Ακολουθεί η έγκριση και ψήφιση του **Κτιριοδομικού Κανονισμού**⁶⁶, ο οποίος ισχύει έως σήμερα, που σκοπό έχει να ρυθμίζει τα στοιχεία της κατασκευής, αλλά και την ίδια την κατασκευή ώστε να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται και να ικανοποιούν τη βελτίωση της άνεσης, της υγιεινής και της ασφάλειας των ενοίκων, τη βελτίωση της ποιότητας, της ασφάλειας, της αντοχής και της λειτουργικότητας των κτηρίων, την προστασία του περιβάλλοντος, την εξοικονόμηση της ενέργειας και την αύξηση της παραγωγικότητας στον τομέα της κατασκευής των κτηρίων.

Ε) Μετά τις ρυθμίσεις και απαιτήσεις του ΓΟΚ '85⁶⁷ και τις νέες διατάξεις που τον ακολούθησαν και προκειμένου να προσαρμοστούν τα έργα κατασκευής σε αυτές, εκδόθηκε νέα Εγκύκλιος με θέμα: **«Προδιαγραφές μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών»**⁶⁸. Καθώς **οι μελέτες αποτελούν την αφετηρία για την παραγωγική διαδικασία εκτέλεσης ενός έργου, η εκπόνηση, η σύνταξη και η παρουσίαση των μελετών πρέπει να έχουν ιδιαίτερη βαρύτητα**. Η εγκύκλιος δίνει τις προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων, αρχιτεκτονικών μελετών, στατικών μελετών, σύνταξης και παρουσίασης μελετών εγκαταστάσεων, για μελέτες επισκευών – διαρρυθμίσεων, κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων και για άδειες κοπής δέντρων και τέλος για τον τρόπο παρουσίασης των μελετών, **ώστε να υπάρχει υψηλός βαθμός πληρότητας του φακέλου για την έκδοση της αδείας**. Η εκπόνηση σωστών μελετών αναδεικνύουν τον χώρο και τα χαρακτηριστικά του, αναβαθμίζοντας ποιοτικά τη ζωή των πολιτών και δημιουργώντας περιβαλλοντικά ασφαλή δομημένο χώρο.

⁶⁵ Αθ. Ι. Αραβαντινός: πολεοδομικός σχεδιασμός...αστικού χώρου, ό.π., σελ.109, 174

⁶⁶ Απόφαση 3046/304/30-01-1989 «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 59/Δ/03-02-89)

⁶⁷ Τροποποιήθηκε με τον Ν.2831/2000 «Περί τροποποίησης του Ν.1577/85 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός' και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» και οι βασικές ερμηνευτικές Εγκύκλιοι είναι η Εγκ. 84128/38/30-06-2000 και η Εγκ. 85195/55/11-08-2000

⁶⁸ Απόφαση με αρ.82070/98/1989 Εγκ-98/89

Η δεκαετία του '80 χαρακτηρίζεται από τη στροφή από την «*φύθμιση του χώρου*» στην «*οικονομική διαχείρισή*» του. Η οικονομία της αγοράς αποτελεί τη βάση για κάθε πράξη του κράτους και η εμπορική αντιμετώπιση του χώρου ήταν στοιχείο της πολεοδομικής πολιτικής⁶⁹. Με την οικονομική ανάπτυξη και της προηγούμενης περιόδου, οι άνθρωποι εξασφάλισαν την ανάγκη στέγασής τους και με βελτιωμένες συνθήκες διαβίωσης και προχώρησαν στο επόμενο βήμα. Ήταν η **απόκτηση μιας μεγαλύτερης ή δεύτερης κατοικίας**, κατά προτίμηση εκτός πόλεως, προκειμένου να απεγκλωβιστούν από το διαμέρισμα, που είχε δομηθεί με τους τρόπους των προηγούμενων περιόδων – αντιπαροχή, συστήματα δόμησης – και να αναδείξουν την καλή πλέον εισοδηματική κατάστασή τους, μέσω της οικοδομικής δραστηριότητας.

Η θέσπιση του οικοδομικού κανονισμού (ΓΟΚ '85) στηρίζει τα παραπάνω, καθώς αναφέρει ότι κάθε κτήριο ή εγκατάσταση πρέπει να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Επομένως, με τη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών πήρε θέση και η **αισθητική και η βελτίωση των όρων διαβίωσης**.

Σε όλα τα νομοθετήματα διαφαίνονται οι απαιτήσεις του πληθυσμού για βελτιωμένη ποιότητα ζωής, κάτι που δεν ίσχυε τις προηγούμενες δεκαετίες, καθώς πρωταρχικό σκοπό είχε η δόμηση, για την κάλυψη των άμεσων στεγαστικών αναγκών. Απέκτησε ενδιαφέρον η οικονομία των κατασκευών και η ασφάλεια των κτηρίων από έκτακτα φαινόμενα και καταστροφικές καταστάσεις. Στα ειδικά κτήρια τίθενται προδιαγραφές που πρέπει να εξασφαλίζουν τη σωστή λειτουργικότητά τους. Τίθενται προϋποθέσεις για την προστασία του περιβάλλοντος και την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος. Εξάλλου πολύ σύντομα ένα νέο σημαντικό νομοθέτημα ψηφίζεται, ο Ν. 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α/16-10-1986) καθορίζοντας τους κατευθυντήριους άξονες για την προστασία του περιβάλλοντος από έργα και δραστηριότητες.

Ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών που καθορίζεται με το Π.Δ./1983 παρουσιάζει αρκετές καινοτομίες σε σχέση με τις προηγούμενες αποφάσεις που ίσχυαν έως τότε :

⁶⁹ Γ. Μ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000..., ό.π., σελ.258

- α) για πρώτη φορά τίθενται **προδιαγραφές των μελετών για την έκδοση της αδειάς**, με σκοπό να διευκολύνουν τον έλεγχο, για την άμεση και σωστή εξυπηρέτηση των πολιτών και να ανεβάσουν την ποιότητα των μελετών,
- β) εισάγεται ο **προέλεγχος του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης**, είναι **μη υποχρεωτικός**, ελέγχεται η εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων και των όρων δόμησης, αλλά δεν κατοχυρώνει τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά την ημερομηνία της πρωτοκόλλησής του,
- γ) οι παρατηρήσεις και οι ελλείψεις που παρατηρούνται κατά τον έλεγχο του υποβαλλόμενου φακέλου της οικοδομικής αδειάς, καταχωρούνται σε **ένα φύλλο ελέγχου**, από όλη την ομάδα των τεχνικών, με στόχο την άμεση και σωστή εξυπηρέτηση των πολιτών,
- δ) θεσμοθετείται για πρώτη φορά η **ανοχή στις διαστάσεις του κτηρίου**, χωρίς να χρειάζεται αναθεώρηση της αδειάς,
- ε) διαχωρίζεται η **άδεια κατεδάφισης ως προς τον χρόνο ισχύος της** – έξι μήνες– από την ισχύ των υπολοίπων οικοδομικών αδειών.

Οι διευκρινήσεις που ακολούθησαν το Π.Δ. του 1983 ήταν πολλές και αναλυτικές, προκειμένου να λυθούν όλα τα προβλήματα που αφορούσαν τη σύνταξη των μελετών. Δεν ήταν μόνο οι προδιαγραφές των σχεδίων, οι διαστάσεις, η κλίμακά τους και η γραφική παρουσίαση, αλλά ακόμα και σημαντικές λεπτομέρειες του τρόπου υπολογισμού, π.χ. των στατικών μελετών. Είναι πια η εποχή που ξεκινάει πιο έντονα η χρήση των ηλεκτρονικών υπολογιστών και του εκτυπωτή. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν η έκδοση βιβλίου από το Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος ⁷⁰με υπόδειγμα μελέτης μιας υποθετικής κατοικίας, που συντάχθηκε σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Π.Δ., με τυποποιημένη και κωδικοποιημένη εμφάνιση των σχεδίων. Στόχος ήταν, όπως αναφέρεται στο εισαγωγικό σημείωμα του Ειδικού Γραμματέα του υπουργείου (σελ.61), «...η πολιτεία να βελτιώσει τις παροχές της προς τον πολίτη και ο κοινωνικός ρόλος των τεχνικών στη διαδικασία παραγωγής ενός ιδιωτικού έργου να πάρει την αξία που πρέπει να έχει.».

⁷⁰ Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, *Διαδικασία Έκδοσης οικοδομικών Αδειών*, Αθήνα 1985

2.4 Η επόμενη εικοσαετία: Προεδρικό Διάταγμα 8/13-07-1993 (ΦΕΚ 795/Δ/1993)

Βρισκόμαστε, πλέον, στην περίοδο της υπερκατανάλωσης. Εφόσον εξασφαλίστηκε η ανάγκη στέγασης, οι καλύτεροι όροι διαβίωσης, η απόκτηση εξοχικής κατοικίας, ο άνθρωπος πλέον μπήκε στη διαδικασία να καλύψει νέες «ανάγκες», όπως η απόκτηση μεγαλύτερου χώρου για κατοίκηση, για εργασία, για διασκέδαση. Για τη διασφάλιση όμως και της ποιότητας και της πληρότητας του προσφερόμενου έργου, έπρεπε και ο τρόπος ελέγχου και εφαρμογής των οικοδομημάτων να προσαρμοστεί και να εμπλουτιστεί με νέα δεδομένα, με αποτέλεσμα τη θεσμοθέτηση νέου διατάγματος για τις οικοδομικές άδειες.

Α) Το Π. Δ. 8/13-07-1993 «*Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών*», όπως δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 795/Δ/13-07-1993, αποτέλεσε το νομικό καθεστώς έκδοσης οικοδομικών αδειών, για σχεδόν μία εικοσαετία. Απόπειρα κατάργησής του έγινε με τον νόμο 3212/2003 «*Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων*» (ΦΕΚ308/Α/31-12-2003) και με την Υ. Απόφαση οικ.8957/2004 «*Απαιτούμενες Μελέτες, Δικαιολογητικά και Διαδικασίες έκδοσης των Αδειών δόμησης*» (ΦΕΚ425/Β/02-03-2004). Ο Ν.3212/2003 πήρε αρχικά αναστολή μέχρι 30-04-2005, με τον Ν.3301/2004 – άρθρο 23 και δεύτερη αναστολή μέχρι 30-9-2005, με τον Ν.3340/2005, άρθρο 35. Δεν εφαρμόστηκαν τελικά ποτέ οι διατάξεις του, που ασχολούνται με θέματα οικοδομικών αδειών και αντίθετα στον Ν.3399/2005 «*Ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων – Προσαρμογή στη νέα Κ.Α.Π. και άλλες διατάξεις*» (ΦΕΚ255/Α/17-10-2005), συγκεκριμένα στο άρθρο 22, παρ.2 αναφέρεται «...το π.δ. 8/13.7.1993 (ΦΕΚ 795 Δ') και οι λοιπές διατάξεις που ρυθμίζουν θέματα έκδοσης και εκτέλεσης οικοδομικών αδειών εξακολουθούν να ισχύουν.»

Το διάταγμα αποτελείται από δέκα άρθρα και έχει παρόμοια δομή με το προηγούμενο του 1983. Μέσα στον ίδιο μήνα από τη δημοσίευσή του εκδόθηκε διευκρινιστική Εγκύκλιος ⁷¹ από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ) του τότε Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ.

⁷¹ Εγκύκλιος 33455/38/28-07-1993 «*Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών (διευκρινίσεις για την εφαρμογή του ΠΔ/8-7-93)*»

Λόγω της πολύ αυξημένης οικοδομικής δραστηριότητας της εποχής, κύριος στόχος του διατάγματος, σύμφωνα με την εγκύκλιο, **είναι να ελαχιστοποιηθεί ο χρόνος που απαιτείται για την έκδοση των οικοδομικών αδειών και ο έλεγχος των κτηρίων κατά το στάδιο της κατασκευής τους να είναι ουσιαστικότερος, για την αποτελεσματική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, που επηρεάζει δυσμενώς το δομημένο και φυσικό περιβάλλον.** Ο χρόνος ελέγχου κάθε σταδίου ορίζεται με σκοπό την έκδοση των αδειών σε μικρό χρονικό διάστημα, την καλύτερη οργάνωση των υπηρεσιών και την διενέργεια περισσότερων ελέγχων, επί τόπου του έργου και των στοιχείων που επηρεάζουν το δομημένο περιβάλλον.

Αρχικά, δίνεται για άλλη μία φορά η **έννοια της οικοδομικής αδειάς** και ότι αυτή δεν δημιουργεί εμπράγματα δικαιώματα σε εκείνον στον οποίο χορηγήθηκε. Αρμόδια όργανα για τον έλεγχο και τη χορήγηση των αδειών συνεχίζουν να είναι **οι πολεοδομικές υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ ή οι αρμόδιες υπηρεσίες των δήμων ή κοινοτήτων** έχοντας τις σχετικές αρμοδιότητες. Στις υπηρεσίες, οι έλεγχοι διενεργούνται από τους εξουσιοδοτημένους, από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας, υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς, **καθορισμένης ειδικότητας για κάθε έλεγχο μελέτης ξεχωριστά**, όπως αυτό κρίθηκε απαραίτητο με την υπ'αρ.506/1992 Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας (σελ.3).

Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης απαιτείται η έκδοση της οικοδομικής αδειάς, αλλά και για τις αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων, εκσκαφών, εγκατάστασης ικριωμάτων και κοπής δέντρων.

Το νομικό πλαίσιο που αφορά στο αντικείμενο του ελέγχου στηρίζεται:

- στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του διατάγματος, σύμφωνα με τις οποίες *«η αίτηση για έκδοση οικοδομικής αδειάς πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται με τις μελέτες και δικαιολογητικά των εδαφίων α, β, γ, η, ιγ, ιε της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, καθώς και τα δικαιολογητικά των εδαφίων ια και ιβ, όπου απαιτούνται. Σε περίπτωση που η αίτηση δεν συνοδεύεται από τα παραπάνω στοιχεία δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη και αν έχει πρωτοκολληθεί.»*

- συγκεκριμένα στην παρ. 1 του άρθρου 3 του ίδιου διατάγματος προβλέπονται τα παρακάτω **δικαιολογητικά για την πληρότητα του φακέλου:**

α) Αίτηση του ενδιαφερόμενου, στην οποία είναι ενσωματωμένα **σε ενιαίο τεύχος** η αίτηση, δύο έντυπα με τις δηλώσεις αναθέσεως - αναλήψεως (μελέτης-επίβλεψης), φύλλο ελέγχου - παρατηρήσεων, έντυπο προϋπολογισμού έργου,

έντυπο αναλυτικού προϋπολογισμού, συγκεντρωτικός πίνακας αμοιβών και τεχνική έκθεση.

β) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές.

γ) Αρχιτεκτονική μελέτη, σύμφωνα με τις προδιαγραφές...

η) Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς...

ια) Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, που απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις.

ιβ) Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου.

ιγ) Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού...

ιε) Αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 3 του Γ.Ο.Κ..

Η ουσιαστική διαφορά από την προηγούμενη διαδικασία του τρόπου έκδοσης αδειών είναι ο **έλεγχος πληρότητας του φακέλου**, όπου στην περίπτωση που δεν υποβληθεί κάποιο από τα παραπάνω δικαιολογητικά, δεν πρωτοκολλείται, αλλά ακόμα και αν αυτό γίνει εκ παραδρομής τότε επιστρέφεται αμέσως ο φάκελος και η μελέτη δεν καλύπτεται σε περίπτωση αλλαγής των όρων δόμησης.

Οι υπόλοιπες μελέτες – στατική μελέτη, μελέτη θερμομόνωσης, μελέτη ηλεκτρομηχανολογικών, υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων, ενεργειακής πυροπροστασίας και αέριων καυσίμων εφόσον απαιτούνται και συμβολαιογραφική πράξη χώρων στάθμευσης, φορολογικά και σχέδιο - φάκελος ασφαλείας και υγείας του έργου – μπορούν να υποβληθούν είτε με την αρχική αίτηση είτε μετά τον έλεγχο και την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης. Ο τρόπος σύνταξης και παρουσίασης των μελετών γίνεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Π.Δ./1983 και την Εγκύκλιο 98/1989.

Η δυνατότητα προελέγχου συνεχίζει να υφίσταται, **χωρίς ο προέλεγχος να είναι υποχρεωτικός**, αλλά, εφόσον πραγματοποιηθεί, πρέπει να ολοκληρωθεί εντός δέκα (10) ημερών. Εκτός από το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης, για τον προέλεγχο, απαιτείται και η αιτιολογημένη έκθεση. Εάν απαιτηθεί και έγκριση από την αρχιτεκτονική επιτροπή (ΕΠΑΕ), τότε ο φάκελος διαβιβάζεται εντός τριών (3) ημερών στο αρμόδιο όργανο, το οποίο έχει προθεσμία δέκα (10) ημερών και πάλι για την έγκριση ή μη της μελέτης.

Ο μελετητής μηχανικός έχει τη δυνατότητα να παρακολουθεί την πορεία ελέγχου του φακέλου, μέσω των παρατηρήσεων που αναγράφονται στο ενιαίο έντυπο της αίτησης (φύλλο ελέγχου) και να υποβάλει, με αίτηση, τις διορθώσεις που τυχόν απαιτούνται. Κατά τον έλεγχο της αρχιτεκτονικής μελέτης ελέγχεται, εκτός του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης, της παθητικής πυροπροστασίας και της αιτιολογημένης έκθεσης και η τήρηση των διατάξεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού. Ο έλεγχος πρέπει να ολοκληρωθεί εντός οκτώ (8) εργάσιμων ημερών, ενώ αν απαιτείται και έλεγχος της ΕΠΑΕ, ο έλεγχος πραγματοποιείται σε έξι (6) ημέρες. Ακολουθώντας, ο έλεγχος της στατικής μελέτης διενεργείται σε διάστημα τριών (3) ημερών, ο έλεγχος των υπόλοιπων μελετών σε τέσσερις (4) ημέρες και ο έλεγχος των φορολογικών, επίσης σε τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες, ενώ τα παραστατικά των πληρωμών αμοιβών και εισφορών μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες. *Οι προθεσμίες ελέγχου των μελετών που θεσπίζονται με τις διατάξεις, μόνο ως ενδεικτικές μπορεί να θεωρηθούν, δοθέντος ότι είναι κατά κοινή πείρα πολύ σύντομες*⁷². Τέλος, **η οικοδομική άδεια χορηγείται μετά τον επανέλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς τους όρους δόμησης**. Αν περάσουν **εννέα (9) μήνες** από την υποβολή του φακέλου και δεν έχει εκδοθεί η άδεια, για οποιονδήποτε λόγο, ο φάκελος επιστρέφεται, εκτός εάν δοθεί παράταση μετά την έκδοση σχετικής απόφασης Νομάρχη, κατόπιν αιτιολογικής εισήγησης της πολεοδομικής υπηρεσίας.

Οι κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες έχουν την δυνατότητα να διενεργήσουν **αυτεπάγγελτο έλεγχο των οικοδομικών εργασιών σε οποιοδήποτε στάδιο** και αν βρίσκονται και επιβάλλεται η τοποθέτηση, σε εμφανές σημείο του εργοταξίου, πινακίδας με τον αριθμό και τη χρονολογία έκδοσης της οικοδομικής αδείας.

Οι άδειες ισχύουν για τέσσερα (4) χρόνια⁷³ και μπορούν να παραταθούν για **άλλα τέσσερα (4) χρόνια**, εάν δεν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της κατασκευής, χωρίς άλλη δυνατότητα παράτασης. Οι άδειες κατεδάφισης, επίχωσης ή εκσκαφών έχουν ισχύ έξι (6) μηνών, με δυνατότητα παράτασης για τους τελευταίους άλλους έξι (6) μήνες.

Κατά τη διάρκεια ισχύος της αδείας δύναται να αναθεωρηθεί, λόγω αλλαγής ή παραίτησης του μηχανικού, αλλαγής τίτλου αδείας ή ονόματος ιδιοκτήτη, λόγω

⁷² Σύμφωνα με την υπ'αρ.506/1992 Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, σελ.5

⁷³ Κατ' εξαίρεση ο χρόνος ισχύος αυξάνεται στα έξι (6) χρόνια, για ξενοδοχεία άνω των 300 κλινών και για βιομηχανικά κτήρια άνω των 5.000τ.μ. ή άνω των 15.000κ.μ.

γενικής ή μερικής τροποποίησης αρχιτεκτονικής ή στατικής μελέτης και λόγω αύξησης συντελεστή δόμησης ή όγκου ή και αλλαγή χρήσης του κτηρίου. Απαιτείται **ενημέρωση της αδείας** για μικρής σημασίας τροποποιήσεις αρχιτεκτονικής μελέτης, για μεταβολές τοπικής σημασίας ή για μεταβολή των διαστάσεων του κτηρίου μέχρι 2%, με μέγιστο 10 εκατοστά. **Απαραίτητη προϋπόθεση για την αναθεώρηση ή την ενημέρωση της οικοδομικής αδείας είναι να μην έχει θεωρηθεί για την ηλεκτροδότηση του κτηρίου**, δεδομένου ότι όταν έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες που προέβλεπε η άδεια, δεν έχει πλέον ισχύ - ακόμα και αν δεν έχουν παρέλθει τα τέσσερα χρόνια - και οποιεσδήποτε κατασκευές μη σύμφωνες με τα εγκεκριμένα σχέδια και τις μελέτες θεωρούνται αυθαίρετες.

Η θεώρηση της αδείας γίνεται είτε μετά από αυτοψία αρμόδιου υπαλλήλου της υπηρεσίας, είτε μετά την υποβολή τεχνικής έκθεσης του μηχανικού, υπεύθυνου δήλωση του ιδιοκτήτη και απόδειξη κατάθεση αμοιβής επίβλεψης του μηχανικού σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ | | | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ | |
|--------------------------------|-------------|-----------|---------------|----------------------|--|
| ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ | ΚΑΤΟΙΚΙΑ | ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ | ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ | | |
| Αριθμός ορόφων | 3 | | Διαμ. 1 διαμ. | | |
| Ολική επιφάνεια ορόφων μ2 | 206,22 | | » 2 » | | |
| Καλυπτούμενη επιφάνεια οικ. μ2 | 25,21 | | » 3 » | | |
| Ύψος οικοδομής | 2,50 | | » 4 » | | |
| Όγκος ολικός μ3 | 206,22 | | » 5 » | | |
| ΠΡΟ-ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ | € 23.146,60 | | » 5 και άνω | | |
| ΔΙΠΛΩΤΥΠΑ | | | | ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ | |
| Αριθ. | Αριθ. | Ημερ. | € | | |
| ΦΕΜ : | 44860 | 30/10/01 | 882,22 | Συνολικός αριθμός | |
| ΦΕΜ : | 44860 | 30/10/01 | 732,87 | Συνολικός όγκος | |
| ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ : | 16046 | 30/10/01 | 427,53 | ΔΙΑΦΟΡΑ | |
| ΚΑ : | 525 | 20/08/02 | 152,44 | Συνολικός αριθμός | |
| ΑΜΟΙΒΗ : | 299397 | 19/05/01 | 624,09 | Συνολικός όγκος | |
| ΑΜΟΙΒΗ : | 30847 | 23/05/01 | 830,45 | | |
| ΑΜΟΙΒΗ : | 110222 | 30/07/02 | 226,60 | | |

ΔΙΑΜΟΣ 4355 ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΧΗΜΑ 30/10/02 ΤΣΙΜΕΛΕ 43221/30/10/02 624,02
 43222/30/10/02 624,30
 43223/30/10/02 721
 43223/30/10/02 624,38

ΟΤ.65

ΤΣΙΜΕΛΕ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ

| ΘΕΡΩΣΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ : | |
|--|---|
| ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ | |
| Α' ΑΥΤΟΨΙΑ : Περαισώ φέροντος οργανισμού και τσίχλα πληρώσεως | |
| Αρ. Πρωτ. : | Απόδειξη κατόχησης εμοφής επίβλεψης |
| Ημερ. Αυτοψίας : | 22/07/2002 |
| ΤΣΙΜΕΛΕ : | ΦΕΜ : ΤΣΙΜΕΛΕ : |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">ΔΙΝΗ ΤΕΛΙΚΟΣ ΠΡΟΚΤΟΡ & ΠΟΛΙΤΕΧΝΙΑΣ</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">ΤΜΗΜΑ ΠΛΑΝΟΔΟΜΙΑΣ</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">ΔΗΜΟΣ ΒΟΥΛΑΣ</p> <p style="text-align: center;">Θεωρείται ότι το χρησιμοποιούμενο σχέδιο με το Ν. 14788/01 ΔΕΗ η την Ε.Π.Δ.Π. για ΕΠΙΣΤΑΣΙΑΚΗ ΠΑΡΟΧΗ, ισχύει για 2 χρόνια.</p> <p style="text-align: center;">Βούλα, 14/7/2002</p> <p style="text-align: center;">Ο αρμόδιος υπάλληλος</p> <p style="text-align: center;">ΚΑΜΙΤΣΗΛΗ ΑΝΝΑ</p> </div> | |
| Β' ΑΥΤΟΨΙΑ : Αποπεράτωση οικοδομικών εργασιών | |
| Αρ. Πρωτ. : | Απόδειξη κατόχησης του υπολοίπου της εμοφής επίβλεψης |
| Ημερ. Αυτοψίας : | ΦΕΜ : ΤΣΙΜΕΛΕ : |

ΧΩΡΙΣ ΤΙΣ ΔΥΟ ΘΕΩΡΗΣΕΙΣ, ΔΙΑΓΡΑΦΕΥΕΤΑΙ Η ΣΥΝΔΕΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΔΥΚΤΙΟ ΤΗΣ Δ.Ε.Η.

Εικόνα 16: Στέλεχος οικοδομικής αδείας (σελίδες 2 και 3), του έτους 2002, τριώροφης οικοδομής στη Βούλα, η οποία δεν έχει 2^η θεώρηση και παραμένει σε ισχύ έως σήμερα, καθώς δεν έχουν αποπερατωθεί οι εργασίες
 Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης

Β) Το 1999, παρόλο που οι συζητήσεις είχαν ξεκινήσει από τις αρχές της δεκαετίας του 1990, λόγω της χαώδους κατάστασης που επικρατούσε στην πολεοδομική νομοθεσία, αποφασίστηκε όλες οι πολεοδομικές διατάξεις να κωδικοποιηθούν και δημοσιεύτηκε το από 14-07-1999 Προεδρικό Διάταγμα «**Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας**» (ΦΕΚ 580/Δ/27-07-1999). Κωδικοποιήθηκαν σε ενιαίο κείμενο οι νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ίσχυαν από το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 μέχρι και τις 13-06-1997. Ότι αφορά στην οικοδομική άδεια αναφέρεται στο Κεφάλαιο Ε' και συγκεκριμένα στα άρθρα 326 έως 343. Η διαδικασία κωδικοποίησης δεν συνεχίστηκε μετά από αυτό, παρότι με διάφορες νομοθετικές ρυθμίσεις έχει θεσπιστεί, αλλά έως σήμερα δεν έχει ξεκινήσει ξανά. Όλη η προσπάθεια ακυρώθηκε στην πράξη, λόγω του χρόνου που έχει παρέλθει και των νομοθετικών ρυθμίσεων που έχουν, μέχρι σήμερα, συμβεί.

Γ) Το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ με αφορμή την ανάγκη βελτίωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τον πολίτη, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η εξέλιξη της τεχνολογίας και η εισαγωγή νέων μεθόδων εργασίας, επιτρέπουν την συντόμευση του χρόνου διεκπεραίωσης απλών οικοδομικών αδειών, εξέδωσε το 2002 την με αρ. 53245/02 Απόφαση «*Προϋποθέσεις και διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών συνήθων απλών δεδομένων και διαδικασία εντός πέντε (5) ημερών*». Η Απόφαση αυτή προέβλεπε να ελέγχονται και να χορηγούνται, **απλές οικοδομικές άδειες**⁷⁴, **εντός πέντε ημερών**, εφόσον έχουν υποβληθεί με τα **πλήρη στοιχεία** που απαιτούνται και προβλέπονται από το ΠΔ 8/93 (ΦΕΚ 795/Δ/1993) και τις σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών. Στην πράξη, όμως, η συγκεκριμένη απόφαση δεν εφαρμόστηκε ποτέ.

Δ) Με αφορμή τον Ν.3212/2003, ο οποίος όπως προαναφέρθηκε, δεν εφαρμόστηκε ποτέ, καθορίστηκαν με Υπουργική Απόφαση⁷⁵ ορισμένες οικοδομικές εργασίες, όπως απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ένα μέτρο (1,00μ.), επισκευές όψεων, κιγκλιδωμάτων κ.α., επισκευή ή αντικατάσταση στέγης, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, κατασκευή ξύλινης πέργκολας, γεωτεχνικές

⁷⁴ Απλές οικ. άδειες θεωρούνταν αυτές για τις οποίες δεν απαιτείτο έγκριση ενεργητικής πυροπροστασίας, έγκριση φορέα για τη λειτουργικότητα, δεν υφίσταται συνιδιοκτησία στο οικοπέδο και τυχόν υπάρχον κτήριο είχε νόμιμη οικοδομική άδεια.

⁷⁵ Υ.Α. οικ.5219/2004 «*Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης αδείας δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά*» (ΦΕΚ 114/Δ/17-02-2004)

έρευνες, τοποθέτηση κλιματιστικών ή ηλιακών συλλεκτών κ.α., για την εκτέλεση των οποίων δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, αλλά απαιτείται **έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας**, χωρίς κατάθεση φορολογικών. Οι περιπτώσεις των εργασιών ήταν συνολικά δεκαοκτώ και κάθε διαφοροποίηση ή παρέκκλιση από αυτές θεωρείτο υπέρβαση της έγκρισης και επέσυρε διαδικασία και κυρώσεις αυθαιρέτου. Δεν υπήρχε απαλλαγή της υποχρέωσης του ενδιαφερόμενου ως προς την τήρηση της νομοθεσίας σε θέματα αρτιότητας οικοπέδου, απόστασης από ρέμα, συναίνεσης συνιδιοκτητών κ.α.. **Οι εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας ίσχυαν για έξι (6) μήνες**, με τη δυνατότητα παράτασης μία φορά, για έξι (6) μήνες ακόμα.

Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών που ορίζει το Π.Δ.8 του 1993 και που ίσχυσε για τα περισσότερα χρόνια από τα προηγούμενα διατάγματα και τις νομοθετικές ρυθμίσεις, στηρίχθηκε στην αρχή ότι, η διοίκηση, μέσω των πολεοδομικών υπηρεσιών, ελέγχει την νομιμότητα των μελετών που υποβάλλονται, όσον αφορά στην τήρηση των πολεοδομικών διατάξεων και τις θεωρεί και οι μελετητές μηχανικοί είναι αυτοί που πρέπει να έχουν την ευθύνη της σύνταξής τους. Με αυτόν τον τρόπο η εκδοθείσα οικοδομική άδεια εξασφαλίζει, σημαντικά, την ορθή εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων. Η εφαρμογή διατάξεων, στο παρελθόν, για χορήγηση οικοδομικών αδειών χωρίς οποιοδήποτε έλεγχο από την αρμόδια υπηρεσία, είχε οδηγήσει σε δυσμενή αποτελέσματα, με έξαρση της αυθαίρετης δόμησης.

Με τη νέα οικονομική πραγματικότητα που έχει δημιουργηθεί, κυρίως μετά το 2000, παρατηρείται οικοδομική δραστηριότητα κυρίως σε ανέγερση πολυτελών κατοικιών, καθώς και μεγάλων κέντρων, όπως πολυεθνικές επιχειρήσεις, συνεδριακά κέντρα κ.α., με μεγάλη προσέλευση στις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Η ρύθμιση του διατάγματος και η νομοθετική μεταβολή από το Π.Δ. του 1983 είχε στόχο, έναν από τους βασικότερους, **να ελαχιστοποιήσει το χρόνο που απαιτείται για την έκδοση μίας οικοδομικής αδείας και να πραγματοποιείται ουσιαστικός έλεγχος, για να περιοριστεί η αυθαίρετη δόμηση.** Στο πλαίσιο αυτό, θεσμοθετείται η πληρότητα των δικαιολογητικών και καθορίζεται ακριβώς το τι περιλαμβάνει ο έλεγχος των υποβαλλόμενων μελετών, σε συγκεκριμένες προθεσμίες.

Ο χρόνος ελέγχου όλων των μελετών της οικοδομικής αδείας, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, είναι περίπου τριάντα μία (31) ημέρες με προέλεγχο, ενώ και με έγκριση ΕΠΑΕ φτάνει τις σαράντα δύο (42) ημέρες. Ενώ λοιπόν, υπάρχει δυνατότητα να εκδίδεται η οικοδομική άδεια σε σαράντα (40) εργάσιμες ημέρες, σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο, στην πραγματικότητα δεν έχει προσμετρηθεί ο χρόνος χρέωσης του φακέλου και διαβίβασης από το ένα στάδιο ελέγχου στο άλλο, ο χρόνος καθυστέρησης σε περίπτωση υποχρέωσης προσκόμισης εγκρίσεων από άλλους φορείς και το κυριότερο τα διαστήματα προσκόμισης των μελετών, συμπληρωμένων και διορθωμένων από τον μελετητή μηχανικό, μετά τις σχετικές παρατηρήσεις των μηχανικών εφαρμογής. Στην πραγματικότητα, εκείνη την εποχή εφαρμογής του διατάγματος, δηλαδή από το 1993 έως το 2011 περίπου, η οικοδομική δραστηριότητα ήταν μεγάλη και ο αριθμός των κατατεθέντων προς χορήγηση αδειών ακόμα μεγαλύτερος. Η καθυστέρηση, από την πλευρά των υπαλλήλων των πολεοδομικών υπηρεσιών, ήταν αναμενόμενη, σε συνδυασμό με την καθυστέρηση των μελετητών μηχανικών για την προσκόμιση των στοιχείων του φακέλου της αδείας με όλες τις απαιτούμενες από τη νομοθεσία προδιαγραφές.

Τα βασικότερα από τα **νέα δεδομένα του διατάγματος** αυτού, εκτός από **την πληρότητα των δικαιολογητικών**, που μόλις αναφέρθηκε, είναι :

- α) **το ενιαίο υποχρεωτικό φύλλο ελέγχου**, το οποίο παίρνει λόγω του μεγέθους του, τη χαρακτηριστική ονομασία «σεντόνι»,
- β) **η κατάθεση επιπλέον μελετών** που αφορούν κυρίως τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις του κτηρίου, όπως μελέτη παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας, καύσιμου αερίου, δείχνοντας ευαισθησία και στην **ενεργειακή απόδοση του υπό μελέτη κτηρίου, στην ενεργειακή αναβάθμισή του και γενικά στην ασφάλειά του**. Χαρακτηριστική είναι η εφαρμογή του Ν.3661/2008, όπου λαμβάνονται μέτρα για την μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των νέων κτηρίων και των υφιστάμενων μεγαλύτερων των 1.000τ.μ. και αργότερα η εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ – Εγκύκλιος οικ. 1603/04-10-2010), όπου λαμβάνονται μέτρα για την μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης όλων των κτηρίων κατοικιών άνω των 50τ.μ.,
- γ) **ο διαχωρισμός των ειδικοτήτων των μηχανικών εφαρμογής**, για πληρέστερη επιστημονική άποψη, κατά τον έλεγχο κάθε μελέτης του φακέλου της αδείας,

- δ) η αναγκαιότητα προσκόμισης, εκτός της τεχνικής έκθεσης, **της αιτιολογημένης έκθεσης** ακόμα και στο στάδιο της πληρότητας και του προελέγχου, για την τήρηση όλων των προϋποθέσεων που ορίζονται στο άρθρο 3, παρ. 1 του ΓΟΚ '85, σχετικά με τις απαιτήσεις αισθητικής του κτηρίου, της σωστής ένταξής του στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον και γενικά της προστασίας του περιβάλλοντος ⁷⁶,
- ε) ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει και αυτός το μερίδιο της ευθύνης που το αναλογεί, υπογράφοντας για την **ορθότητα των ορίων του οικοπέδου του**, τα οποία υλοποιήθηκαν από αυτόν,
- στ) πριν τη χορήγηση της οικοδομικής αδειάς, πραγματοποιείται **επανέλεγχος του τοπογραφικού διαγράμματος**, ως προς τους όρους δόμησης,
- ζ) σε περίπτωση μη συμπλήρωσης εντός **εννέα (9) μηνών** (στο προηγούμενο διάταγμα ίσχυαν τέσσερις (4) μήνες) τις παρατηρήσεις ή ελλείψεις του υποβαλλόμενου φακέλου, αυτός επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη,
- η) θεσμοθετείται **«προσωρινή σύνδεση» των οικοδομών με τα κοινωφελή δίκτυα, χωρίς απαίτηση αυτοψίας**, παρά μόνο με υπεύθυνες δηλώσεις ιδιοκτήτη και μελετητή μηχανικού,
- θ) αρχικά, **η ισχύς των οικοδομικών αδειών είναι για τέσσερα (4) χρόνια** (αντί των τριών (3) που ίσχυε με το προηγούμενο διάταγμα).

Ο νομοθέτης με το Π.Δ./1993 αρχίζει να γίνεται «ως όφειλε να είναι». Πιο απαιτητικός, πιο σχολαστικός στις προδιαγραφές του και στις απαιτήσεις του, όσον αφορά στις προϋποθέσεις δόμησης. Παρόλα αυτά και λόγω προβλημάτων της διοίκησης και λόγω της πολυνομίας, **είχε δημιουργηθεί, μεταξύ μηχανικών μελετητών και μηχανικών εφαρμογής των πολεοδομικών υπηρεσιών, σχέση αντιπαλότητας και όχι επιστημονικής συνεργασίας**. Η μη υποχρεωτική διενέργεια αυτοψίας, από πλευράς της πολιτείας, κατά το στάδιο εργασιών της οικοδομής, επέφερε «ελευθερία» στον ιδιοκτήτη, με κίνδυνο τη δημιουργία νέων αυθαιρέτων.

⁷⁶ Σύμφωνα με την υπ'αρ.506/1992 Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, σελ.3

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3.1 Η οικοδομική άδεια με τον Ν. 4030/2011

Ξεκινώντας μία περίοδος οικονομικής κρίσης, τέθηκαν από την πολιτεία και μια σειρά νομοθετικές ρυθμίσεις, όσον αφορά στη διοίκηση της χώρας. Ο Ν.3852/2010 ⁷⁷, στο άρθρο 94, αναδιαμορφώνει τις πολεοδομικές υπηρεσίες και πλέον οι 140 περίπου που υπήρχαν στις νομαρχίες, στους δήμους και στα επαρχεία, θα γίνονταν όσοι και οι δήμοι, δηλαδή 330 υπηρεσίες, με τον ίδιο αριθμό υπαλλήλων και τις ίδιες αρμοδιότητες (τελικά στην πράξη έως σήμερα ελάχιστα νέες οργανώθηκαν και πολλοί δήμοι λειτουργούν με διοικητική υποστήριξη άλλων δήμων). Προκειμένου να καθοριστούν νέοι όροι, αλλά και το νέο καθεστώς των πολεοδομιών, που ίσχυε έως τότε, για τη βελτίωση της εξυπηρέτησης του πολίτη, θεσμοθετήθηκε ένα νέο πλαίσιο για τον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών και τον έλεγχο των κατασκευών, ο Ν. 4030/2011 *«Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις»* (ΦΕΚ 249/Α/25-11-2011), ο οποίος τέθηκε σε ισχύ αρκετούς μήνες μετά τη δημοσίευσή του, την 1^η Μαρτίου 2012. Οι στόχοι του νέου νόμου είναι ⁷⁸ :

- ο πλήρης διαχωρισμός αρμοδιοτήτων και λειτουργίας, των αρχών αδειοδότησης, που ονομάζονται πλέον *«Υπηρεσίες Δόμησης»* των Δήμων, από τις αρχές ελέγχου που είναι οι *«Ελεγκτές Δόμησης»* που λειτουργούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,
- η διαφάνεια με τη θεσμοθέτηση της *ηλεκτρονικής υποβολής* των δικαιολογητικών και μελετών, της δημοσίευσης των αδειών δόμησης και του **Ηλεκτρονικού Μητρώου Έργου**,
- η απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας έκδοσης της *έγκρισης δόμησης* από τις Υπηρεσίες Δόμησης και της *άδειας δόμησης* με ευθύνη των Μελετητών Μηχανικών,
- η υλοποίηση της **Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης**, με τη λειτουργία των ηλεκτρονικών υποβολών, αρχείων και μητρώων,

⁷⁷ Ν.3852/2010 *«Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»* (ΦΕΚ 87/Α/07-06-2010)

⁷⁸ Αιτιολογική έκθεση επί του σχεδίου νόμου *«Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Ελέγχου Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις»*, σελ.1

- ο πλήρης έλεγχος της εφαρμογής των αδειών δόμησης κατά τη διάρκεια υλοποίησής τους με τη θεσμοθέτηση του **Ελεγκτή Δόμησης**, που υπόκειται στη συνταγματικά απαιτούμενη κρατική εποπτεία,

- η θέσπιση γνωμοδοτικών οργάνων για την προστασία και την εξέλιξη της αρχιτεκτονικής.

Αποτελείται από τρία κεφάλαια, όπου στο **Κεφάλαιο Α'** ορίζεται η διαδικασία έκδοσης της άδειας δόμησης με τους ορισμούς της, ο χρόνος ισχύος, η αναθεώρηση και η ενημέρωσή της και οι διαδικασίες ελέγχου των μελετών από τις Υπηρεσίες Δόμησης και της ορθής εκτέλεσής τους από τους Ελεγκτές Δόμησης. Επίσης, θεσπίζεται το μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών.

Στο **Κεφάλαιο Β'** περιλαμβάνονται οι διατάξεις για τους Ελεγκτές Δόμησης, καθώς και οι διατάξεις που καθορίζουν τον κρατικό έλεγχο και την εποπτεία στην άσκηση των καθηκόντων τους, από την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ).

Το **Κεφάλαιο Γ'** προβλέπει τη συγκρότηση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και τις διαδικασίες γνωμοδότησής τους. Επίσης, προβλέπει τη συγκρότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) για την εξέταση των προσφυγών κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης και των πράξεων των Υπηρεσιών Δόμησης. Τέλος, προβλέπεται η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Αρχικά, δεν υφίσταται πλέον ο όρος οικοδομική άδεια των προηγούμενων κανονισμών και νόμων και θεσπίζονται οι όροι **έγκριση δόμησης** και **άδεια δόμησης**. Η έγκριση δόμησης είναι η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης. Η έγκριση δόμησης αντικαθιστά, κατά μία έννοια, τον προέλεγχο των προηγούμενων νομοθετημάτων, αν και πλέον αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την άδεια δόμησης και κατοχυρώνει τους όρους δόμησης κατά την ημερομηνία έκδοσής της. Η άδεια δόμησης επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 1). Στο άρθρο 2 καθορίζονται τα αρμόδια όργανα για

τη χορήγησή τους, που είναι οι **Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.Δομ.)** των δήμων. Ακολουθεί το άρθρο 3, με τα δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες, τα οποία αναλυτικά καθορίστηκαν με την Υπουργική Απόφαση οικ.7533/2012 «*Διαδικασία έντυπης υποβολής Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης*» (ΦΕΚ 251/Β/13-02-2012).

Τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την **έγκριση δόμησης** είναι :

α) Αίτηση του ενδιαφερόμενου με τις δηλώσεις ανάθεσης – ανάληψης, στο ενιαίο φύλλο ελέγχου.

β) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης (το διάγραμμα δόμησης πρέπει να είναι πλήρες και να περιλαμβάνει όλα τα απαραίτητα στοιχεία που καθορίζουν το αντικείμενο της άδειας δόμησης)

γ) Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων του μηχανικού

δ) τίτλοι ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και αποδεικτικά νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων, εφόσον απαιτούνται

ε) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, όπου απαιτούνται και ιδίως έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ – πρώην ΕΠΑΕ).

Τα παραπάνω δικαιολογητικά αποτελούν και την **πληρότητα του φακέλου** της αδειάς, κρίνονται απαραίτητα για την πρωτοκόλληση της αίτησης και ελέγχονται εντός πέντε (5) ημερών. Στην περίπτωση παρατηρήσεων για ελλείψεις ή λάθη, αυτά συμπληρώνονται εντός δυο (2) μηνών και η έγκριση δόμησης έχει ισχύ για ένα (1) έτος από την ημερομηνία χορήγησής της, για κτήρια έως 2.000 τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτήρια με επιφάνεια μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ..

Μετά την έκδοση της έγκρισης δόμησης, υποβάλλονται τα δικαιολογητικά για την **άδεια δόμησης**, τα οποία ελέγχονται ως προς την πληρότητά τους, που εκτός από την εν ισχύ έγκριση δόμησης, είναι :

α) Αίτηση του ενδιαφερόμενου με τις δηλώσεις ανάθεσης – ανάληψης, στο ενιαίο φύλλο ελέγχου, με την έγκριση δόμησης.

β) Αρχιτεκτονική μελέτη, με τη μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και μελέτη προσβασιμότητας, όπου απαιτείται

γ) Στατική μελέτη

δ) Ηλεκτρομηχανολογική, ενεργειακής απόδοσης κτηρίου, υδραυλικών και αποχέτευσης, ενεργητικής πυροπροστασίας και καύσιμου αερίου μελέτες, εφόσον απαιτούνται

ε) Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου, σχέδιο – φάκελος ασφαλείας και υγείας του έργου, συμβολαιογραφική πράξη χώρων στάθμευσης

στ) Αιτιολογική έκθεση

ζ) Φορολογικά

η) Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού, όπου αναφέρεται: « i) οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν, ii) οι διαστάσεις των σχεδίων και τα στοιχεία των μελετών ταυτίζονται με τις διαστάσεις και τα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης και του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει των οποίων εκδόθηκε η έγκριση δόμησης και iii) οι τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα τεύχη υπολογισμών είναι πλήρεις και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν ».

Μετά τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου της άδειας δόμησης (οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν ελέγχονται από την αρμόδια υπηρεσία) και του ελέγχου των φορολογικών, εκδίδεται σε δύο (2) ημέρες και το ενιαίο έντυπο της έγκρισης και της άδειας δόμησης αναρτάται στο διαδίκτυο (www.diavgeia.gov.gr), σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 2 και 3 του Ν.3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 112/Α/13-07-2010). Η άδεια δόμησης ισχύει για τέσσερα (4) χρόνια, ενώ για ανέγερση κτηρίου με επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τ.μ., ισχύει για έξι (6) χρόνια. Μετά τη λήξη της μπορεί να αναθεωρηθεί για τέσσερα (4) χρόνια, εάν δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτηρίου, με τυχόν νέους όρους δόμησης, για επίσης τέσσερα (4) χρόνια, εάν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός, με τους ίδιους όρους δόμησης και για αόριστο χρόνο, εφόσον έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις και η στέγη – όπου είναι υποχρεωτική - του κτηρίου. Προϋπόθεση για την αναθεώρηση της άδειας δόμησης είναι να μην έχει θεωρηθεί για ηλεκτροδότηση το κτήριο, δεδομένου ότι όταν έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες που προέβλεπε η άδεια, δεν έχει πλέον ισχύ (έστω και αν δεν έχουν παρέλθει τα 4 χρόνια), δηλαδή αναθεώρηση αδειάς που έχει ολοκληρωθεί δεν προβλέπεται για κανένα λόγο. Για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις εκδίδεται ταυτόχρονα η έγκριση και η άδεια δόμησης και έχει ισχύ για ένα (1) έτος.

Αναθεώρηση της έγκρισης δόμησης απαιτείται εάν τροποποιηθούν στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή του τοπογραφικού που έχουν ήδη εγκριθεί. Αναθεώρηση για παράταση της ισχύος της, δεν προβλέπεται.

Αναθεώρηση της άδειας δόμησης ή και της έγκρισης δόμησης απαιτείται εάν τροποποιηθούν τα διαγράμματα, η αρχιτεκτονική μελέτη (μεταβολές διαστάσεων κτηρίου ή οικοπέδου μεγαλύτερες του 2%) ή μεταβληθούν ριζικά οι λοιπές μελέτες ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς. Επίσης, αναθεώρηση επιβάλλεται και στην περίπτωση αλλαγής ή παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, μετά την προσκόμιση τεχνικών εκθέσεων και του νέου και του αποχωρούντος μηχανικού, για το στάδιο των εργασιών και την κατάσταση της οικοδομής. Επισημαίνεται ότι, σε καμιά περίπτωση δεν εκτελούνται οικοδομικές εργασίες, που απαιτούν την έκδοση άδειας δόμησης, χωρίς την ύπαρξη επιβλέποντα μηχανικού, ο οποίος εκτός από την ευθύνη της νομιμότητας του έργου, είναι υπεύθυνος και για την ασφάλεια της κατασκευής και των εργαζομένων σε αυτή.

Η αναθεώρηση πραγματοποιείται μέσα στον χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης.

Για τις **οικοδομικές άδειες που βρίσκονται σε ισχύ** και που είχαν εκδοθεί με τις διατάξεις του Προεδρικού Διατάγματος 8/13-07-1993 (ΦΕΚ 795/Δ/13-07-93), εκδόθηκε η Εγκύκλιος 18/2012 ⁷⁹ του ΥΠΕΚΑ, η οποία θέτει σαν κριτήριο για το θεσμικό πλαίσιο αναθεώρησης των αδειών αυτών, τον χρόνο έναρξης των οικοδομικών εργασιών, που διαπιστώνεται από τον χρόνο θεώρησης της άδειας στο αστυνομικό τμήμα της περιοχής. Συγκεκριμένα, αν οι εργασίες δόμησης έχουν ξεκινήσει πριν την ισχύ του Ν. 4030/2011, δηλαδή πριν την 01-03-2012, η άδεια αναθεωρείται με τις διατάξεις του Π.Δ. του 1993, ενώ αν οι εργασίες ξεκίνησαν μετά την 01-03-2012, η άδεια αναθεωρείται σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.4030/11.

Με το άρθρο 29 παρ.5.α & β του Ν.4067/12, προβλέπεται ότι η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 01-03-2011 παρατείνεται κατά τρία (3) έτη. Η παράταση ισχύει είτε αφορά στην πρώτη τετραετία ισχύος της οικοδομικής άδειας, είτε στη δεύτερη τετραετία με την προϋπόθεση ότι είχε

⁷⁹ Εγκ.18/2012, αρ.πρωτ.οικ.60764/06-12-2012 «Πλαίσιο αναθεώρησης οικοδομικών αδειών οι οποίες έχουν εκδοθεί με βάση το από 13.07.1993 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 795/Δ/1993) μετά την ισχύ του Ν.4030/2011»

εκδοθεί αναθεώρηση για παράταση ισχύος της (έγγραφο με αρ.πρωτ.45244/18-10-2012 του ΥΠΕΚΑ).

Για τις άδειες που λήγουν εντός του έτους 2014, 2015 και έως 29-02-2016, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4258/2014 (ΦΕΚ 95/Α/14) και συγκεκριμένα το άρθρο 11, παρ.3 και έχουν εκδοθεί είτε με τον Ν.4030/2011, είτε με το Π.Δ. του 1993, παρατείνεται η ισχύς τους κατά τρία (3) έτη.

Στο κεφάλαιο ΣΤ', άρθρο 76 του Ν.4368/2016 (ΦΕΚ 21/Α/21-02-2016) δίνεται εκ νέου παράταση, για τις άδειες που εκδόθηκαν με το Π.Δ./1993 ή με τον Ν.4030/11 και λήγουν από 01-03-2016 έως και 31-12-2017, για τρία (3) έτη, προκειμένου, εφόσον έχει ολοκληρωθεί ο φέροντας οργανισμός του κτηρίου και ολοκληρωθούν οι όψεις και η στέγη, όπου απαιτείται, να έχουν τη δυνατότητα για παράταση ισχύος επ' αόριστο.

Όσον αφορά στην **ενημέρωση** του φακέλου της αδείας, πραγματοποιείται ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 29, παρ.3 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού ⁸⁰, δηλαδή **προβλέπεται ενημέρωση στο κτήριο καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του**. Οι περιπτώσεις για ενημέρωση της άδειας δόμησης είναι: α) αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη, β) τροποποιήσεις μελετών, χωρίς αλλαγή του διαγράμματος δόμησης και εφόσον δεν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτηρίου μικρότερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά ή μεταβολές των μηκών των πλευρών του οικοπέδου μικρότερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά.

Οι κατασκευές **σε “ευαίσθητες” περιοχές**, όπως σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή τουριστικές, αρχαιολογικούς χώρους, επιβάλλεται να ολοκληρώνονται άμεσα, εντός τεσσάρων (4) μηνών, με δυνατότητα παράτασης ενός (1) μήνα ακόμα, μετά τη λήξη ισχύος της άδειας δόμησης και **η ολοκλήρωση των όψεων κτηρίου εντός έξι (6) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης**, ώστε να μην προκαλείται τόσο περιβαλλοντική όσο και αισθητική υποβάθμιση του χώρου. Εφόσον παρέλθει άπρακτη η προθεσμία, ο δήμος αναλαμβάνει να εκτελέσει τις απαραίτητες εργασίες, από υλικό που κρίνει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, διάτρητη λαμαρίνα, караβόπανο, κ.α. και να καταλογίσει τα έξοδα στον ιδιοκτήτη. Σε

⁸⁰ Ν. 4067/2012 «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*» ΦΕΚ 79/Α/09-04-2012

περίπτωση μη υλοποίησης των παραπάνω θα επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το οποίο δεν έχει έως σήμερα καθοριστεί με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, στο άρθρο 4, το οποίο αντικαταστάθηκε εξ' ολοκλήρου με το άρθρο 48, παρ.1 του Ν.4178/2013 ⁸¹ και τροποποιήθηκε εκ νέου με το άρθρο 20 του Ν.4258/2014 ⁸², καταγράφονται όλες οι εργασίες δόμησης για τις οποίες απαιτείται **άδεια δόμησης**, οι εργασίες που απαιτούν **έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας** ⁸³ και οι εργασίες που για την εκτέλεσή τους απαιτείται **προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση**. Καθορίζονται και οι εργασίες για τις οποίες δεν υπάρχει υποχρέωση έκδοσης καμίας άδειας ή έγκρισης, όπως εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων, επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής. Επίσης, **δεν απαιτείται άδεια δόμησης**, παρά μόνο υποβολή δήλωσης ανάθεσης – ανάληψης από αρμόδιο μηχανικό για: **α)** κατεδάφιση κατασκευών ή κτηρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, **β)** εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, σε κτήριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και **γ)** κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες, κατά τις ισχύουσες περί αυθαίρετων διατάξεις.

Οι εργασίες που καταγράφονται και απαιτούν έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση, αποτελούν τις εξαιρέσεις από την υποχρέωση έκδοσης άδειας δόμησης. Στο άρθρο 4, του ΝΟΚ αναφέρεται ότι δίνεται η δυνατότητα καθορισμού επιπλέον εργασιών, για τις οποίες επαρκεί η έγκριση μικρής κλίμακας ή η 48ωρη ενημέρωση, με την έκδοση Υπουργικής Απόφασης και όχι Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο αποτελεί χρονοβόρα και δύσκαμπτη διαδικασία ⁸⁴. Τέλος, με την τροποποίηση του άρθρου 20 § 8, του Ν.4258/2014, δίνεται η δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαίρετων εργασιών, που εμπίπτουν στις

⁸¹ Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/08-08-2013)

⁸² Ν.4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 94^Α/14-04-2014)

⁸³ Συμπληρώσεις και διευκρινήσεις δόθηκαν με την Υ.Α.οικ.55174/04-10-2013 «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας» (ΦΕΚ 2605/15-10-2013)

⁸⁴ Δ. Κ. Μέλισσας: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός..., ό.π., σελ. 95-96

κατηγορίες των εργασιών μικρής κλίμακας ή 48ωρης ενημέρωσης, με την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και όχι με έκδοση άδειας δόμησης.

Οτιδήποτε αφορά στην ηλεκτρονική υποβολή δικαιολογητικών και στοιχείων της έγκρισης ή άδειας δόμησης, στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες και στην ηλεκτρονική ταυτότητα κτηρίου (η οποία εισήχθη ως θεσμός με τον Ν.3843/2010), δεν έχουν έως σήμερα τεθεί σε λειτουργία και δεν ισχύουν τα αναφερόμενα στα σχετικά άρθρα του Ν. 4030/2011.

Για την έναρξη των εργασιών δόμησης απαιτείται η θεώρηση της αδείας από το αστυνομικό τμήμα, η τοποθέτηση πινακίδας σε εμφανές σημείο του εργοταξίου και η διατήρηση αντιγράφων της αδείας. Για τη διαδικασία ελέγχου της κατασκευής, ο επιβλέπων μηχανικός της άδειας δόμησης υποχρεούται να ενημερώνει δέκα (10) ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου. Η Υ.Δομ. ενημερώνει ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ – ελέγχει και παρακολουθεί το έργο των ελεγκτών δόμησης και την ορθή εκτέλεση των καθηκόντων τους), η οποία ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση τον ελεγκτή δόμησης και ενημερώνει τον επιβλέποντα μηχανικό και τον κύριο του έργου σχετικά. Οι εργασίες της άδειας κατεδάφισης δεν εκτελούνται άμεσα, αλλά εφόσον συμπληρωθούν είκοσι πέντε (25) ημέρες από την ανάρτησή της στο διαδίκτυο, με συνημμένες φωτογραφίες (άρθρο 5, παρ.5).

Οι **Ελεγκτές Δόμησης** έχουν ως αρμοδιότητα τον έλεγχο των κατασκευών, για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης, ως προς την εφαρμογή και τήρηση των εγκεκριμένων μελετών. Μετά από την **επί τόπου αυτοψία**, παρουσία του επιβλέποντος μηχανικού, συντάσσουν **πόρισμα**, το οποίο αποστέλλεται στην αρμόδια Υ.Δομ. και στην ΕΥΕΔΕΝ. Η Υ.Δομ. με τη σειρά της ενημερώνει για το πόρισμα τον επιβλέποντα και τον ιδιοκτήτη, εκδίδοντας το **πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής (ΠΕΚ)**, μετά την τελευταία αυτοψία. Στην περίπτωση που **διαπιστωθούν παραβάσεις**, η Υ.Δομ. ενημερώνει τον επιβλέποντα, τον ιδιοκτήτη και το αρμόδιο αστυνομικό τμήμα και **εφαρμόζοντας τις διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών**, επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις και τα πρόστιμα, κατά το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης. Διευκρινήσεις για όλα τα παραπάνω

σχετικά με τις εργασίες δόμησης, τους ελέγχους και τους ελεγκτές δόμησης, αλλά και υποδείγματα των αντίστοιχων εντύπων, δόθηκαν με την Υπουργική Απόφαση 299/07-01-2014 «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης» (ΦΕΚ 57/Β/16-01-2014).

Οι αρμοδιότητες που ασκούσαν οι Επιτροπές Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) μεταφέρονται, στα **Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΣΑ)**, των οποίων η λειτουργία, η σύνθεση και τα προσόντα καθορίζονται στο Κεφάλαιο Γ' του Ν. 4030/2011. Συγκροτούνται από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και έχουν διετή θητεία. Προκειμένου για περιπτώσεις ενστάσεων κατά αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, για γνωμοδότηση αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και για εισήγηση και γνωμοδότηση θεμάτων του ΥΠΕΚΑ, αρμόδιο αποφασιστικό όργανο είναι το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ).

Επίσης, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, συγκροτούνται τα **Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ)** στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας, τα οποία ασκούν τις αρμοδιότητες των πρώην Συμβουλίων Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ). Εξετάζουν, ακόμα, τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης και κατά των πράξεων ή παραλείψεων των Υπηρεσιών Δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 31 του νόμου. Για το παραδεκτό της ένστασης απαιτείται από τον υπόχρεο να καταβάλλει **παράβολο ύψους πενήντα (50) ευρώ**. Αν η ένσταση γίνει δεκτή, το παράβολο επιστρέφεται, αλλιώς αποτελεί έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού. Η απόφαση του Συμβουλίου είναι οριστική.

Στην περίπτωση παραβάσεων, δηλαδή στην περίπτωση που οι εγκεκριμένες μελέτες δεν εφαρμόστηκαν και δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και διαπιστωθούν από τον ελεγκτή δόμησης, επιβάλλονται κυρώσεις και στον μελετητή ή επιβλέποντα μηχανικό, από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από εισήγηση του επταμελούς **Εποπτικού Συμβουλίου**, στο οποίο έχει προωθηθεί ο σχετικός φάκελος από το αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ και αφού προηγουμένως είχε διαβιβασθεί σε αυτό από τους ελεγκτές δόμησης και τις Υπηρεσίες Δόμησης.⁸⁵

⁸⁵ Άρθρο 156 «Τροποποίηση των διατάξεων περί ελεγκτών δόμησης», παρ.Ε και ΣΤ, του Ν.4389/2016 (ΦΕΚ 94/Α/27-05-2016)

Για τις περιπτώσεις κατασκευών που έχουν πραγματοποιηθεί αυθαίρετα, υπάρχει δυνατότητα εκτέλεσης εργασιών επισκευής και αποπεράτωσης τους⁸⁶, εφόσον έχουν δηλωθεί με τους σχετικούς νόμους περί τακτοποίησης αυθαιρέτων και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου.

Επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη : α) η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης,

β) η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση – αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους,

γ) οι εργασίες για ριζική ανακαίνιση του κτηρίου, εάν δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό και τα πολεοδομικά μεγέθη του,

δ) η κατεδάφιση,

ε) η κατασκευή στέγης ή φύτευσης δώματος και

στ) οι εργασίες ενίσχυσης.

ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ

ΑΙΤΗΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

(ΣΕΚ) ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ - ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

αφ. πρωτ. Ημερομηνία

ΠΡΟΣ:
ΔΗΜΟ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρ.Φ. 47/15
Εκτελέσει 4-3-15

| | | | |
|--|--|--------------------|------------------------------------|
| Έργο: | ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΥΠΑΧΕΙΡΕΣΤΕΙ ΑΠΟ Ν. 4178/13 (Α/Α 4178/13 2826354/15) | | |
| Θέση έργου: | Πόλη: ΒΟΥΛΑ | Οδός: Δ.Α.Δ.Α.ΟΥ 4 | Ο.Τ.: 154 |
| Κύριος έργου: | Όνοματεπώνυμο: ΤΣΑΜΑΛΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ | Α.Φ.Μ. 026327679 | Είδος και ποσοστό δικαιώματος: 50% |
| | Όνοματεπώνυμο: ΔΑΛΙΔΑ ΜΑΡΙΑ | Α.Φ.Μ. 030442881 | Είδος και ποσοστό δικαιώματος: 50% |
| Αντίκλητος: | Όνοματεπώνυμο: ΜΑΡΙΑ | Α.Φ.Μ. 030442881 | Είδος και ποσοστό δικαιώματος: 50% |
| Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου | Αριθμός & έτος Έκδοσης αρχι/Εκδόσης αρχι/ 2750/21-2-2006 | | |
| Τίτλος κτηνιακής | Αριθμός & έτος Έκδοσης αρχι/ 47/15 | | |
| Πιστοποιητικό μεταγραφής - κτηματολογικό απόσπασμα | Αριθμός & έτος Έκδοσης αρχι/ 47/15 | | |

Συνημμένες υποβάλλονται οι σχετικές μελέτες και δικαιολογητικά.

Ο Δήλιων

ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

| ΣΤΑΔΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ | ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΛΕΓΧΟΥ |
|---|--|------------|--------------------|
| 1. Πλήροτητα φακέλου | ΔΕΚΤΟ | 4-3-15 | <i>[Signature]</i> |
| 2. Έλεγχος Τοπογραφικού Όροι Δόμησης Επανελέγχος τοπογραφικού | Τοπογραφικό Διαγράμμα Αδειών. Πρωτόκολλο αποτίμησης - 23-3-15 | 23-3-15 | <i>[Signature]</i> |
| 3. Έλεγχος Πολεοδομικών Διατάξεων | - Παιδική νέα - Αρχιτεκτονικά ο.κ. - Τεχνικά σχέδια για σταθμιά - Μηχανολογικά (Διημερεύσιμα) Θερμανσιμολογία Υδροκλιματισμός Αποχέτευση 16 Α.Ο.Π.Ο. Αφ. Πρωτ. 11056366/3 29/3/15 | 20/3/15 | <i>[Signature]</i> |
| 4. Φορολογικά | ΔΕΚΤΟ | 2/4/15 | <i>[Signature]</i> |

ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΚΑΤΑΤΕΘΕΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

| ΜΕΛΕΤΕΣ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ | ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΛΕΓΧΟΥ |
|-----------------------------|------------|------------------|
| ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ | | |
| ΣΤΑΤΙΚΑ | | |
| ΠΛΗΘΝΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ | | |
| 1. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ | | |
| ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ | | |
| ΘΕΡΜΑΝΣΗ | | |
| ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ | | |
| ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ | | |
| 2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ | | |

Εικόνα 17 : Έντυπο έγκρισης - άδειας δόμησης, για αποπεράτωση αυθαιρέτων, κατά παρέκκλιση

Πηγή : Αρχείο Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης

⁸⁶ Αναφορά στα: i) άρθρο 49, παρ.10 του Ν.4030/11, ii) Υ.Α.οικ.2975/2012 «Καθορισμός δικαιολογητικών...όπως ισχύει» (ΦΕΚ43/Β/20-01-2012), iii) Εγκ.7/2012, αρ.πρωτ.οικ.26530/28-05-2012 και iv) άρθρο 25, παρ.5 του Ν.4178/13

Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων:

- α) κατασκευής ανελκυστήρα ΑμεΑ, του άρθρου 27, παρ.2 του ΝΟΚ,
- β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου
- γ) κατασκευής στέγης σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή εάν υφίσταται υπέρβαση, αυτή δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπόμενου στην άδεια.

Η έγκριση χορηγείται με τη **διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης** και με έντυπο άδειας δόμησης, με τίτλο: «Έγκριση εργασιών...κατά παρέκκλιση των διατάξεων» και κοινοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων – Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ.). Έχει **ισχύ για έξι (6) μήνες**, με **δυνατότητα παράτασης για άλλους έξι (6) μήνες**, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη και αιτιολογική έκθεση του μηχανικού.

Η έγκριση για εργασίες επισκευής ή αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών αποτελεί **νέα διαδικασία αδειοδότησης και είναι η μόνη περίπτωση που επιτρέπεται η έκδοση άδειας ή έγκρισης, ενώ μπορεί να υφίσταται για το ίδιο ακίνητο και για τον ίδιο ιδιοκτήτη άλλη άδεια σε ισχύ, για διαφορετικές εργασίες.**

Ο Ν. 4030/2011 εισάγει τον έλεγχο στα οικοδομικά έργα και απαραίτητο γι' αυτό είναι και η σωστή σύνταξη μελετών του τρόπου οικοδόμησης. Εργαλείο για τη σωστή σύνταξη αυτών αποτελεί ο **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ στις 9 Ιουλίου 2012**. Οι διατάξεις του χαρακτηρίζονται : « α) από νέες ρυθμίσεις, που επιδιώκουν να αναμορφώσουν τους όρους για την κατασκευή κτιρίων, β) από την επαναδιατύπωση ρυθμίσεων του προγενέστερου ΓΟΚ και την ενσωμάτωση εγκυκλίων, γ) από την υιοθέτηση της νομολογίας που διαπλάστηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας και τα Διοικητικά Εφετεία, που συνέβαλαν αποφασιστικά στη διεύρυνση του νοηματικού περιεχομένου του Οικοδομικού Κανονισμού και δ) από την κανονικοποίηση της αναπτυχθείσας πρακτικής.»⁸⁷

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ) αποτελεί εργαλείο για την σύνταξη μελετών, σχετικά με τον τρόπο οικοδόμησης στη χώρα, επιδιώκοντας, μέσα από τη

⁸⁷ Δ. Κ. Μέλισσας: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός..., ό.π., σελ. ix (πρόλογος)

δόμηση, την εφαρμογή περιβαλλοντικής και κοινωνικής πολιτικής. Αποτελείται από 48 άρθρα, τα οποία θα μπορούσαν να συνθέσουν πέντε ενότητες:

Άρθρα 1-6 : αναφορά σε ορισμούς, στην απαίτηση άδειας δόμησης και σε θέματα διατηρητέων κτηρίων

Άρθρα 7-10 : αναφορά στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών και σε ειδικές περιπτώσεις

Άρθρα 11-30 : όροι και περιορισμοί δόμησης, θέση και επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξη του κτηρίου και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα κίνητρα για ενσωμάτωση παραμέτρων στη δόμηση φιλικών προς το περιβάλλον και διατάξεις για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα

Άρθρα 31-35 : ρύθμιση πολεοδομικών θεμάτων, όπως τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, άρση απαλλοτριώσης και εισφορές

Άρθρα 36-48 : αναφορά σε συγκεκριμένες δραστηριότητες.

Ο κανονισμός αυτός, **σε συνδυασμό με το θεσμοθετημένο πλαίσιο του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών, προσπαθεί να ρυθμίσει το σχεδιασμό, τη μελέτη και την υλοποίηση κάθε τεχνικού έργου, ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών.** Προσπαθεί να λάβει υπόψη του τα νέα υλικά και τις τεχνολογίες, θέτοντας περιβαλλοντικά κριτήρια προς όφελος του κοινωνικού συνόλου και του περιβάλλοντος. Σέβεται πολλές από τις προβλέψεις του προηγούμενου ΓΟΚ '85 και διατηρεί τις δομές της πόλης.

Το νέο νομοθέτημα για την έκδοση αδειών δόμησης, προσπαθώντας να ακολουθήσει την εποχή, με την νέα κοινωνική και οικονομική κατάσταση, φέρνει καινοτομίες με σκοπό τον *πλήρη διαχωρισμό αρμοδιοτήτων και λειτουργίας των αρχών αδειοδότησης από τις αρχές ελέγχου, τη διαφάνεια, την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών κατασκευής, τη θεσμοθέτηση γνωμοδοτικών οργάνων για την προστασία και την εξέλιξη της αρχιτεκτονικής*⁸⁸.

Θεσμοθετούνται δύο στάδια ελέγχου της άδειας, η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης, με στόχο, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νόμου, **την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών**, καθώς πλέον οι ιδιώτες μηχανικοί αναλαμβάνουν την ευθύνη των μελετών τους. Επίσης, εφόσον η έγκριση δόμησης αποτελεί την απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας

⁸⁸ Αιτιολογική έκθεση επί του σχεδίου νόμου «*Νέος Τρόπος Έκδοσης...Διατάξεις*», ό.π., σελ.1-2

δόμησης, θα μπορούσε να υπάρχει **διασφάλιση του πολίτη**, ο οποίος έως σήμερα αν ήθελε να οικοδομήσει ήταν υποχρεωμένος να καταβάλει χρήματα στον μηχανικό για την σύνταξη όλων των μελετών, χωρίς να γνωρίζει εάν επιτρέπεται πράγματι να ασκήσει αυτό το δικαίωμα ή όχι.

Στην πράξη όμως, **επιτάχυνση της διαδικασίας δεν υπήρξε**, καθώς συνεχίζουν να υποβάλλονται εγκρίσεις άλλων φορέων και όλες οι υπόλοιπες μελέτες μετά την αρχιτεκτονική. Κατά τον έλεγχο του διαγράμματος δόμησης, εξάλλου, πραγματοποιείται και έλεγχος της αρχιτεκτονικής μελέτης και με περισσότερα δεδομένα (π.χ. πλήρης και σωστή τοποθέτηση υποστηλωμάτων και φερόντων στοιχείων στις κατόψεις). Σε περίπτωση παρατηρήσεων κατά τον έλεγχο της έγκρισης δόμησης, ο φάκελος επιστρέφεται και η διαδικασία και οι μελέτες υποβάλλονται, εφόσον μελετηθούν εξ' αρχής.

Για τη σωστή παρουσίαση του διαγράμματος δόμησης, αλλά και για την υποβολή ολοκληρωμένου του φακέλου της αδείας, οι μελέτες πρέπει να είναι, πλέον, **μελέτες εφαρμογής, με αυξημένες απαιτήσεις**.

Η πολυπλοκότητα των μελετών, κυρίως των μηχανολογικών, έγκειται στο γεγονός ότι εκτός από την ασφάλεια των οικοδομών που πρέπει να προσφέρουν, απαιτείται και η εξασφάλιση **της πλήρους ενεργειακής αναβάθμισης των κτηρίων, για την προστασία του περιβάλλοντος**.

Το νομοθέτημα περιλαμβάνει **ρυθμίσεις ευνοϊκές για τα ΑμεΑ** (όπως η κατασκευή ανελκυστήρα για την εξυπηρέτησή τους, με τη διαδικασία της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας) και επιβάλλει τη μελέτη προσβασιμότητας, ως απαραίτητο στοιχείο της αδείας.

Για τις **κατεδαφίσεις**, εκσκαφές, επιχώσεις και διαμορφώσεις, η άδεια δόμησης **έχει ισχύ για ένα (1) έτος**, από έξι (6) μήνες που ίσχυε στα προηγούμενα νομοθετήματα. Επιπλέον, σημαντική διαφορά είναι ότι οι εργασίες κατεδάφισης δεν μπορούν να πραγματοποιηθούν άμεσα, παρά μόνο μετά την παρέλευση είκοσι πέντε (25) ημερών από την ανάρτηση της πράξης στο διαδίκτυο, με συνημμένες φωτογραφίες.

Επισημαίνεται ότι, με αυτόν τον νόμο, **έχουν περιοριστεί σημαντικά οι περιπτώσεις απαίτησης για έκδοση αδείας δόμησης**. Πολλές από τις οικοδομικές εργασίες εκτελούνται, πλέον, με την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας και με την προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση. Επίσης, η **νομιμοποίηση αυθαίρετων εργασιών**, που εμπίπτουν στις κατηγορίες των εργασιών μικρής

κλίμακας ή 48ωρης ενημέρωσης, με την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και όχι με έκδοση άδειας δόμησης, θεσπίστηκε με σκοπό τη μείωση της γραφειοκρατίας και τη μείωση του κόστους για τον πολίτη, καθώς δεν απαιτείται κατάθεση και πληρωμή φορολογικών. Για τη διευκόλυνση των πολιτών, λόγω οικονομικής κρίσης, είναι και ο λόγος που **έχουν δοθεί τόσες παρατάσεις της ισχύος των αδειών**, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι εργασίες όψεων και στέγης, όπου απαιτείται και στη συνέχεια να έχουν τη δυνατότητα οι ιδιοκτήτες για παράταση ισχύος επ' αόριστο. Υπάρχουν φάκελοι οικοδομικών αδειών, στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης, οι οποίοι δεν μπορούν να επιστραφούν, με τη διαδικασία του ενιαμήνου, καθώς δίνεται η δυνατότητα αναθεώρησής τους για αόριστο χρόνο.

Καινοτομία του νέου τρόπου έκδοσης αδειών είναι και **η δυνατότητα ενημέρωσης του φακέλου , καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του έργου και η δυνατότητα έκδοσης άδειας αποπεράτωσης αυθαιρέτου**, που δεν υπήρχε ως επιλογή σε κανένα νομοθέτημα των προηγούμενων χρόνων.

Η διαδικασία έγκρισης, όπου απαιτείται, από το **Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής**, δεν πραγματοποιείται πλέον μέσω των πολεοδομικών υπηρεσιών, όπως ίσχυε για διαβίβαση φακέλου, γνωμοδότηση, επιστροφή φακέλου στο αρμόδιο τμήμα, αλλά την ευθύνη αναλαμβάνει ο κύριος του έργου και κατ' επέκταση ο μελετητής μηχανικός, με αποτέλεσμα να διαμορφώνονται διαφορετικά οι χρόνοι για την έκδοση της άδειας, οι οποίοι σε αυτή την περίπτωση εξαρτώνται από τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου. Έτσι, σε περίπτωση δυσλειτουργίας του συμβουλίου, καθώς όλα έχουν μεταφερθεί ανά περιφερειακή ενότητα και περιφέρεια και όχι ανά δήμο, αυτό μπορεί να συμβάλλει στη μη πραγματική επιτάχυνση της διαδικασίας έκδοσης αδειών, αλλά και διεκπεραίωσης των πολεοδομικών υποθέσεων.

Τα συλλογικά όργανα, των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), που συγκροτήθηκαν μετά την ισχύ του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» φαίνεται ότι από την αρχή δεν λειτούργησαν με κανονικούς ρυθμούς, όπως οι επιτροπές ενστάσεων αυθαιρέτων ανά δήμο, που ίσχυαν έως τότε.

Στο σύνολο της Αττικής, για παράδειγμα, λειτούργησαν τριάντα δύο (32) επιτροπές του άρθρου 4, του Π.Δ.267/98 και εννέα (9) Συμβούλια Χωροταξίας

Οικισμού και Περιβάλλοντος. Σήμερα λειτουργούν μόνο οκτώ (8) ΣΥΠΟΘΑ, στη σημερινή τους μορφή τα τελευταία τέσσερα χρόνια, με αποτέλεσμα να έχουν δημιουργηθεί πολλές εκκρεμότητες και να έχει συσσωρευτεί όγκος υποθέσεων, εφόσον οι συνεδριάσεις τους γίνονται μία ή δύο φορές το μήνα.

Σε σχετικό έγγραφο του ΣΥΠΟΘΑ Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, στο οποίο ανήκει διοικητικά ο δήμος Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, από το αρχείο του οποίου ανευρέθησαν σχετικά στοιχεία, αναφέρεται ότι «...εκκρεμούν προς εξέταση περίπου επτακόσιες σαράντα δύο (742) ενστάσεις – προσφυγές, οι οποίες με δεδομένη προς το παρόν τη δυνατότητα μιας συνεδρίασης το μήνα, θα απαιτηθούν δώδεκα (12) περίπου χρόνια για εξέταση...». Οι ενστάσεις κατά των εκθέσεων αυτοψίας, οι οποίες διαβιβάζονται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης στα ΣΥΠΟΘΑ, παραμένουν προς εξέταση πολύ καιρό, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει δυνατότητα βεβαίωσης των προστίμων αυθαιρέτων που έχουν καταλογισθεί.

Η μη εύρυθμη λειτουργία του ΣΥΠΟΘΑ, με την συνεχιζόμενη επιδείνωση της αποδοτικότητάς του, όχι μόνο δεν επιφέρει καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών, αλλά δυσχεραίνει και το έργο άλλων συνεργαζόμενων υπηρεσιών.

Η ανάρτηση των αδειών δόμησης στο διαδίκτυο είναι ένα βήμα θετικό προς τη **διαφάνεια**.

Ο θεσμός των **ελεγκτών δόμησης**, παρόλο που καθυστέρησε να εφαρμοσθεί, αποτελεί μια **νέα πραγματικότητα στον έλεγχο των κατασκευών**, που δείχνει τη διάθεση για μείωση έως και εξάλειψη της συνεργασίας ιδιωτών και υπαλλήλων των υπηρεσιών.

Το **Ηλεκτρονικό Μητρώο Έργου**, η **ηλεκτρονική ταυτότητα κτηρίων** και όλες οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που αναφέρονται στο νομοθέτημα, **δεν έχουν ακόμα εφαρμοσθεί**, λόγω έλλειψης πόρων και χρηματοδότησης, μη εκπαίδευσης προσωπικού και μη δυνατότητας ανανέωσης εξοπλισμού στις αρμόδιες υπηρεσίες.

3.2 Η οικοδομική άδεια με τον Ν. 4495/2017

Μόλις πέντε χρόνια μετά τη θεσμοθέτηση του προηγούμενου νόμου σχετικά με τον τρόπο έκδοσης αδειών και πριν αυτός εφαρμοσθεί καθ' όλα τα άρθρα του, ένα νέο νομοθέτημα θεσπίζει νέες διατάξεις, προσπαθώντας για τη βελτίωση των υφιστάμενων και τη ρύθμιση προβλημάτων που αφορούν στο δομημένο περιβάλλον.

Με τις διατάξεις του Ν.4495/2017 «*Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις*» (ΦΕΚ 167/Α/03-11-2017) επιχειρείται η δημιουργία ενός καινοτόμου συστήματος κανόνων και αρχών, χωρίς τις δυσλειτουργίες του παρελθόντος, με σκοπό την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών. Όσον αφορά στον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών, με την απομάκρυνση της πολυπλοκότητας, της δαιδαλώδους και μακροχρόνιας διαδικασίας έκδοσης αδειών επιδιώκεται η απλοποίησή της, μέσω της δημιουργίας νέου θεσμικού πλαισίου. *Στόχος είναι ο εκμηδενισμός του χρόνου αναμονής, η εξάλειψη φαινομένων διαφθοράς, η αποφόρτιση των υπηρεσιών δόμησης, η ταχύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών και η προσέλκυση επενδυτών στις περιπτώσεις που ιδίως υπάρχει ολοκληρωμένο κανονιστικό πλαίσιο δόμησης.*⁸⁹

Ο νόμος διαρθρώνεται σε πέντε τμήματα, εκ των οποίων το Τμήμα Γ' ασχολείται με τον έλεγχο πραγματοποίησης του χωρικού σχεδιασμού και εισάγονται νέες διατάξεις για την εξασφάλιση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (όπως η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.), το Τμήμα Δ' με την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και το Τμήμα Ε' ασχολείται με ειδικές διατάξεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στο Τμήμα Α' αναφέρονται οι τρόποι ελέγχου του δομημένου περιβάλλοντος, με τη σύσταση συλλογικών οργάνων, όπως η **Διεύθυνση Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος**, στο Υ.Π.Ε.Κ.Α., τα **Περιφερειακά Παρατηρητήρια** και τα **Συμβούλια Παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος**, τα οποία ιδρύονται σε κάθε περιφέρεια και τα **Τοπικά Παρατηρητήρια**, τα οποία ιδρύονται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με τις αρμοδιότητές τους. Συνεχίζουν να υφίσταται τα **Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)**, το **Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής**

⁸⁹ Αιτιολογική έκθεση επί του σχεδίου νόμου «*Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος*», σελ. 2

(ΚΕ.Σ.Α.), το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), για τα οποία ορίζονται η σύνθεσή τους, οι αρμοδιότητές τους και η λειτουργία τους. Επίσης, προβλέπεται η ίδρυση Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) σε κάθε Περιφερειακό Παρατηρητήριο, Περιφερειακό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) στην έδρα κάθε περιφέρειας, η Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, σε κάθε περιφερειακή ενότητα και τέλος, οι Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας και η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.

Το Τμήμα Β' «Πλαίσιο Δόμησης» περιλαμβάνει **το πρώτο κεφάλαιο για τη διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών και το δεύτερο κεφάλαιο για την ηλεκτρονική ταυτότητα κτηρίου**, η οποία παρόλο που θεσμοθετήθηκε αρχικά με τον Ν.3843/2010, δεν εφαρμόστηκε, αλλά και με την παρούσα νομοθεσία αναστέλλεται η ισχύς της και η λειτουργία της, μέχρι την έκδοση υπουργικής απόφασης.

Οι ορισμοί του προηγούμενου νόμου (Ν.4030/2011), της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης, αλλά και ο διαχωρισμός της διαδικασίας χορήγησης άδειας σε δύο στάδια, δεν υφίστανται πλέον στον νέο νόμο, με αποτέλεσμα να **επιστρέφει ο όρος της οικοδομικής άδειας**.

Στις οικοδομικές εργασίες, που εκτελούνται με **έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας**, προστέθηκαν επιπλέον εργασίες, αλλά για πρώτη φορά συνδέονται με το χρηματικό όριο προϋπολογισμού του έργου, του ποσού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και **αναρτώνται στο διαδίκτυο**. Δεν επιτρέπεται η έγκριση εργασιών σε κτήρια όπου παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις και σε οικόπεδα ή γήπεδα ή κτίσματα που βρίσκονται σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές ή προστατευόμενες. Η προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση δεν υφίσταται πλέον και οι εργασίες που περιλάμβανε αυτή η ενημέρωση εκτελούνται χωρίς καμία οικοδομική άδεια, ούτε έγκριση (οι εργασίες αναφέρονται στο άρθρο 30). Απαιτείται **έγκριση εκτέλεσης εργασιών**, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάθεσης – ανάληψης από αρμόδιο μηχανικό για: **α)** κατεδάφιση κατασκευών ή κτηρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, **β)** εφαρμογή των μέτρων

ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτήριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες, κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των οικοδομικών αδειών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017, θα διενεργείται **αποκλειστικά ηλεκτρονικά** (άρθρο 33) και θεσπίζεται η **αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων** που αφορούν τη χορήγηση οικοδομικών αδειών, από τις Υπηρεσίες Δόμησης, μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας (άρθρο 34). Ακόμα και σε περίπτωση μη λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος, η υποβολή του φακέλου με τα δικαιολογητικά θα γίνεται μέσω των Κέντρων Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.), τα οποία θα διαβιβάζουν αρμοδίως τον φάκελο στην οικεία Υ.Δομ.. Με την Εγκύκλιο 1/16-11-2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διευκρινίζεται, ότι μέχρι τη λειτουργία του ηλεκτρονικού συστήματος, η διαδικασία έκδοσης αδειών συνεχίζει να πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4030/2011. Επίσης, τα αρμόδια Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) και τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) συνεχίζουν να λειτουργούν, όπως έως σήμερα, μέχρι τη συγκρότηση των νέων συλλογικών οργάνων και των Παρατηρητηρίων. Παρόλα αυτά, ακολουθεί η αναφορά στα σημαντικότερα σημεία του νόμου, που επηρεάζουν τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών.

Εισάγεται η ρύθμιση της **προέγκρισης οικοδομικής αδείας**, πιστοποιώντας, για πρώτη φορά, την εφαρμογή των πολεοδομικών μεγεθών (δόμηση, κάλυψη, ύψος) που ισχύουν το χρόνο έκδοσης ή και ισχύος της προέγκρισης. Τα απαραίτητα δικαιολογητικά εκτός από την αίτηση του κυρίου του έργου, είναι το τοπογραφικό διάγραμμα, το διάγραμμα κάλυψης, οι τίτλοι ιδιοκτησίας και τα αποδεικτικά στοιχεία τυχόν υπαρχόντων κτισμάτων. Χορηγείται εντός δεκαπέντε (15) ημερών και σε περίπτωση παρατηρήσεων δίνονται δύο (2) μήνες προθεσμία στον μελετητή μηχανικό. Η προέγκριση είναι **προαιρετική**, εκτός από τις παρακάτω περιπτώσεις : **α)** κτήρια με επιφάνεια δόμησης μεγαλύτερη των 3.000 τ.μ., είτε πρόκειται για νέο κτήριο είτε για προσθήκη, **β)** μόνιμες κατασκευές ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας και **γ)** όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής αδείας, εκτός της Υ.Δομ.,

η προέγκριση είναι υποχρεωτική, όπως στην περίπτωση των εκκλησιαστικών ιδρυμάτων (άρθρο 32).

Μία νέα ρύθμιση που θεσπίζεται στο νόμο, είναι η **δημιουργία τριών κατηγοριών τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών**, ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος του κτηρίου, για την επιτάχυνση των διαδικασιών. Στην πρώτη κατηγορία (**Κατηγορία 1**) ανήκουν ειδικά κτήρια μεγαλύτερα των 1.000τ.μ., κτήρια κατοικίας μεγαλύτερα των 2.000τ.μ., ανέγερση κτηρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές ή προστατευόμενες ή περιβαλλοντικά ευαίσθητες, επισκευές ή προσθήκες σε διατηρητέα κτήρια ή μνημεία, κατασκευές σε πρατήρια καυσίμων και γενικά όπου θεωρείται επιβεβλημένος ο έλεγχος της πολιτείας. Ο έλεγχος των στοιχείων και δικαιολογητικών πραγματοποιείται από την αρμόδια Υ.Δομ., εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την ηλεκτρονική υποβολή τους, με δυνατότητα παράτασης ενός (1) μηνός ακόμα και σε περίπτωση παρέλευσης της παράτασης, ο έλεγχος διενεργείται, εντός δέκα (10) ημερών από άλλη Υ.Δομ., που ορίζει ο Συντονιστής Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η πληρότητα των δικαιολογητικών ολοκληρώνεται σε τρεις (3) ημέρες, ο έλεγχος του τοπογραφικού σε πέντε (5) ημέρες, δίνοντας προθεσμία δύο (2) μηνών για συμπληρώσεις τυχόν ελλείψεων και ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης και των φορολογικών διενεργείται εντός διαστήματος δέκα πέντε (15) ημερών, με προθεσμία τριών (3) μηνών για συμπληρώσεις και διορθώσεις από τον μελετητή μηχανικό. Με την ολοκλήρωση των παραπάνω **δίνεται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής αδείας**, δημοσιεύεται η πράξη στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Στη δεύτερη κατηγορία (**Κατηγορία 2**) ανήκουν νομιμοποιήσεις ή ανέγερση ή προσθήκη κτηρίων, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται αυτοψία από την αρμόδια Υ.Δομ., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923. Ο έλεγχος των μελετών και των δικαιολογητικών πραγματοποιείται από την αρμόδια Υ.Δομ., εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την ηλεκτρονική υποβολή τους, με δυνατότητα παράτασης ενός (1) μηνός ακόμα και σε περίπτωση παρέλευσης της παράτασης, ο έλεγχος διενεργείται, εντός δέκα (10) ημερών από άλλη Υ.Δομ., που ορίζει ο Συντονιστής Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Σε αυτό το διάστημα διενεργείται και αυτοψία από την αρμόδια Υ.Δομ. και με την ολοκλήρωση και αυτής **χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής αδείας**, δημοσιεύεται η πράξη στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Τέλος, η τρίτη κατηγορία (**Κατηγορία 3**) αφορά στην ανέγερση ή προσθήκη κτηρίων, στις αλλαγές χρήσεις, στις κατασκευές πισίνας ή τοίχου αντιστήριξης ή περίφραξης ή υπόγειων δεξαμενών ύδατος, στις εργασίες επισκευής νομίμως υφιστάμενων κτηρίων, που δεν αποτελούν ειδική περίπτωση και δεν εντάσσονται στις δύο παραπάνω κατηγορίες. Οι άδειες **λαμβάνουν αριθμό αυτόματα με την ηλεκτρονική υποβολή** των δικαιολογητικών και μελετών, ο οποίος δημοσιεύεται στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. Στα δικαιολογητικά αυτής της κατηγορίας περιλαμβάνεται και η έγγραφο βεβαίωση της Υ.Δομ. για τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και η οποία έχει ήδη εκδοθεί, μετά από αίτηση, εντός δέκα (10) ημερών. Στις επόμενες τρεις (3) ημέρες, μετά την υποβολή, διενεργείται ο έλεγχος φορολογικών, από την αρμόδια Υ.Δομ.. Ακολουθεί **δειγματοληπτικός έλεγχος** της νομιμότητας των δικαιολογητικών σε ποσοστό 30% των οικοδομικών αδειών ανά εξάμηνο, για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου.

Στην περίπτωση καταγγελίας της νομιμότητας μίας οικοδομικής αδειας, που έχει εκδοθεί, από οποιαδήποτε κατηγορία, διενεργείται υποχρεωτικός έλεγχος.

Σχετικά με την **άδεια κατεδάφισης**, ενώ και αυτή λαμβάνει άμεσα αριθμό με την ηλεκτρονική υποβολή της, οι οικοδομικές εργασίες εκτελούνται εφόσον συμπληρωθούν είκοσι (20) ημέρες από την ανάρτησή της στο διαδίκτυο, με συνημμένες φωτογραφίες και περιγραφή (άρθρο 43, παρ.2).

Όσον αφορά στο **τοπογραφικό διάγραμμα** που υποβάλλεται, εάν αυτό έχει συνταχθεί μέχρι τις 08-08-2013, θεωρούνται αποδεκτές αποκλίσεις της τάξεως του $\pm 5\%$ ή $\pm 10\%$ για εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων αντίστοιχα. Τα υπόλοιπα δικαιολογητικά υποβάλλονται όπως ορίζονται στο άρθρο 40 του νόμου, χωρίς να διαφέρουν από τα απαιτούμενα στον Ν.4030/2011.

Η προέγκριση οικοδομικής αδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτήρια έως 5.000τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτήρια μεγαλύτερα των 5.000τ.μ.

Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) χρόνια με παράταση της ισχύος της για ακόμα τέσσερα (4) έτη. Οι άδειες ανέγερσης κτηρίων μεγαλύτερων των 5.000τ.μ. ισχύουν για έξι (6) χρόνια και οι άδειες κατεδάφισης, εκσκαφών, επιχώσεων, κοπής δέντρων για ένα (1) έτος. Οι εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας ισχύουν για ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με επιπλέον ένα (1) έτος μετά την αναθεώρησή τους. Για την **έναρξη των οικοδομικών εργασιών** απαιτείται, εκτός από τη θεώρηση της αδειας από το αστυνομικό τμήμα και την τοποθέτηση πινακίδας σε εμφανές σημείο

του εργοταξίου, η ηλεκτρονική ενημέρωση της οικείας Επιθεώρησης **Εργασίας**. Η διαδικασία ελέγχου της εφαρμογής των οικοδομικών αδειών, τα στάδια ελέγχου των Ελεγκτών Δόμησης και τα πορίσματα αυτών, γενικά παραμένουν και εφαρμόζονται με τον ίδιο τρόπο που αναφερόταν και στο Ν.4030/2011.

Ανάμεσα στους νέους ορισμούς που θεσμοθετούνται, σε αυτό τον νόμο, είναι της «**Γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών**». Πρόκειται για εργασίες που δηλώνονται από τον κύριο του έργου, με τεχνική έκθεση του επιβλέποντος μηχανικού και που θα πραγματοποιηθούν καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας, αλλά σύμφωνες με τις πολεοδομικές διατάξεις κατά το χρόνο που εκτελούνται, με την υποχρέωση εντός τεσσάρων (4) μηνών να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης και σε κάθε περίπτωση πριν από την αυτοψία του ελεγκτή δόμησης, διαφορετικά οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες.

Τέλος, στο άρθρο 42, παρ.8, **για την αποφυγή της αισθητικής υποβάθμισης του δομημένου και του φυσικού περιβάλλοντος, ορίζεται εκ νέου η υποχρέωση των ιδιοκτητών να αποπερατώνουν τις όψεις των κτηρίων τους, εντός προθεσμίας, μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού τους. Συγκεκριμένα, για κτήρια σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων και οικισμούς, σε αρχαιολογικούς, ιστορικούς τόπους και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τίθεται προθεσμία τεσσάρων (4) ετών, ενώ για κτήρια στις υπόλοιπες περιοχές, η προθεσμία είναι έξι (6) έτη.** Σε περίπτωση αδυναμίας, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν την οικεία Υ.Δομ., εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των έξι (6) ετών και να υποβάλλουν μελέτη στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Η μελέτη θα περιλαμβάνει τις εργασίες για την κάλυψη των όψεων από υλικό, που θα κρίνει κατά περίπτωση το Συμβούλιο, όπως ξύλινα πάνελ, διάτρητη λαμαρίνα, καραβόπανο, κ.α., το οποίο θα εναρμονίζεται αισθητικά με το περιβάλλον και θα εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών. Σε περίπτωση μη υλοποίησης των παραπάνω θα επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης μετά από Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Στόχος του τελευταίου νομοθετήματος, όσον αφορά στον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών, είναι η κατάργηση οποιουδήποτε ελέγχου από τις δημόσιες υπηρεσίες και η μεταφορά όλης της ευθύνης των πολεοδομικών διοικητικών πράξεων στους ιδιώτες μηχανικούς μελετητές.

Η ουσιαστική κατάργηση του πολεοδομικού ελέγχου επιτυγχάνεται με την απευθείας έκδοση αριθμού αδείας, με την ηλεκτρονική κατάθεση του φακέλου και με την δυνατότητα έναρξης οικοδομικών εργασιών άμεσα και πριν τη διενέργεια ελέγχου, ο οποίος θα έπεται και θα είναι δειγματοληπτικός. Όμως, υπάρχει κίνδυνος η έκδοση αδειών με ευθύνη του ιδιώτη μελετητή μηχανικού να οδηγήσει σε λίγα χρόνια στο να μην υπάρχουν μηχανικοί εφαρμογής με γνώση της πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω έλλειψης εμπειρίας ελέγχου των μελετών και αδυναμία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου ή του συννόμου των οικοδομικών αδειών.

Λόγω του ότι, έως σήμερα, δεν έχει εφαρμογή ο νόμος σε όλες του τις διατάξεις, δεν είναι εφικτό να διεξαχθεί οποιοδήποτε συμπέρασμα σχετικά με την επίτευξη των στόχων του. Εφόσον δεν ήταν έτοιμη η πολιτεία να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της ηλεκτρονικής πλατφόρμας για την ηλεκτρονική έκδοση των οικοδομικών αδειών, θα έπρεπε ή να θεσμοθετηθεί αργότερα το συγκεκριμένο κεφάλαιο ή να δοθεί μεταγενέστερη ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου, έως την ολοκλήρωση των απαιτούμενων διαδικασιών, για την αποφυγή σύγχυσης και αντιδράσεων. Όσον αφορά στις διατάξεις που έχουν ήδη ξεκινήσει να εφαρμόζονται σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.4030/2011, οι σημαντικότερες επισημάνσεις και αλλαγές είναι οι παρακάτω :

- α) Προστίθενται επιπλέον οικοδομικές εργασίες στη διαδικασία της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και καταργείται η διαδικασία της προ 48 ωρών έγγραφης ενημέρωσης, προς όφελος των πολιτών, δεδομένης της οικονομικής κατάστασης της χώρας
- β) Η ανάρτηση, πλέον, όλων των διοικητικών πράξεων, τόσο των αδειών δόμησης ή οικοδομικών αδειών, όσο και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας, στο διαδίκτυο, ενισχύει τη διαφάνεια
- γ) Λόγω της παρούσας οικονομικής κατάστασης, ακόμα και η κατάθεση των δικαιολογητικών που αφορούν στα φορολογικά μίας άδειας, έχουν προσαρμοστεί. Η βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας του μηχανικού δεν είναι πλέον απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της οικοδομικής αδείας και αρκούν τα αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου.⁹⁰

⁹⁰ Διευκρινιστική Εγκύκλιος με αρ.πρωτ.ΥΠΕΝ/3116/19-01-2018 «Διευκρινιστικές Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 40 του ν.4495/2017»

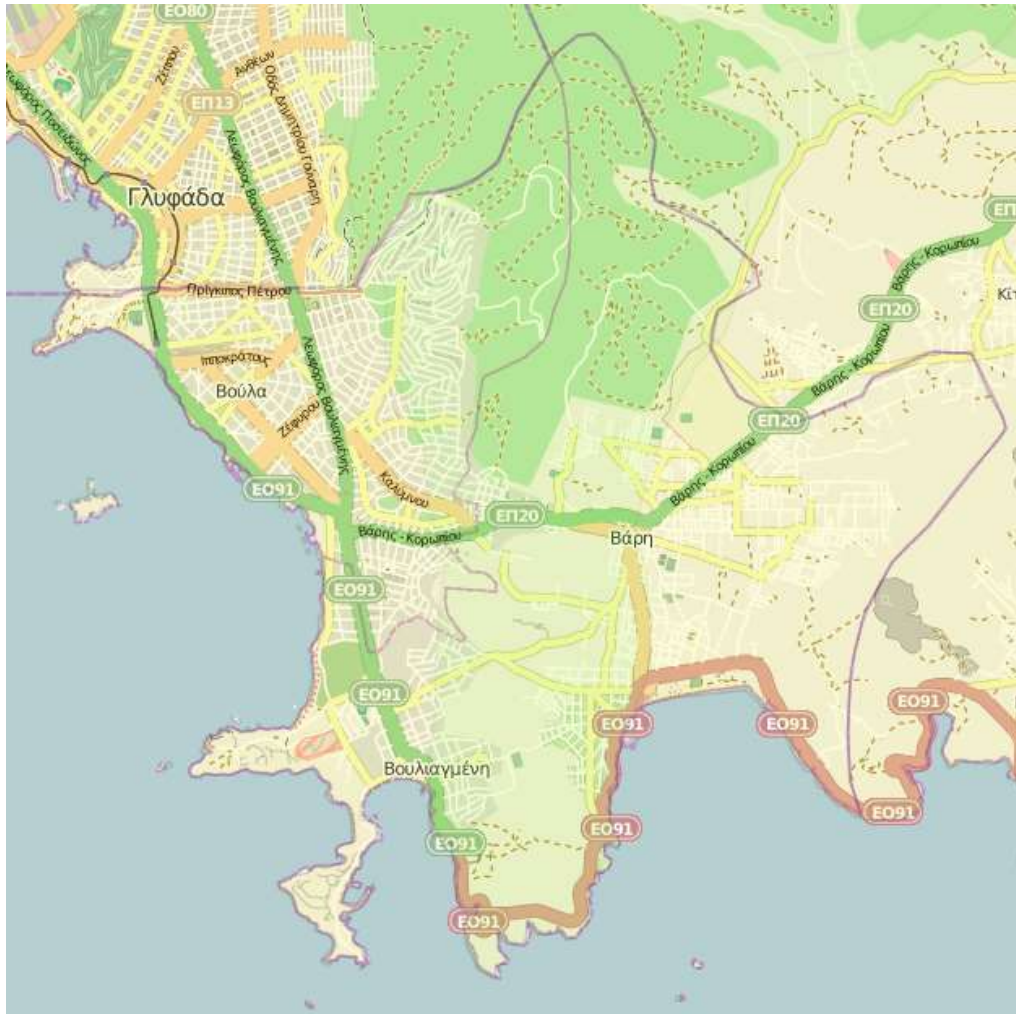
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1 Η καταγραφή του πλήθους των οικοδομικών αδειών μέσα από γραφήματα

Η Υπηρεσία Δόμησης ή ‘Πολοδομία’, όπως έχει παραμείνει γνωστή, είναι μία σύνθετη υπηρεσία στην καρδιά της δημόσιας διοίκησης. Καλείται να εφαρμόσει ένα πολύπλοκο νομοθετικό πλαίσιο, για την καλύτερη εξυπηρέτηση του πολίτη και του μηχανικού. Οι αρμοδιότητες και οι παρεχόμενες υπηρεσίες αφορούν στην έγκριση και χορήγηση οικοδομικών αδειών, στον έλεγχο των αυθαίρετων και επικινδύνων κατασκευών, στον έλεγχο των οικοδομών για σύνδεσή τους με τα δίκτυα υποδομής και στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού και των ρυθμίσεων αυτού για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Στη συνέχεια γίνεται μία καταγραφή του πλήθους των οικοδομικών αδειών που έχουν χορηγηθεί ανά έτος από τις Υπηρεσίες Δόμησης δύο δήμων του νομού Αττικής. Ο σκοπός της καταγραφής είναι να γίνει συσχέτιση των χορηγούμενων αδειών με την κοινωνική και πολιτική κατάσταση της χώρας και να διαπιστωθεί κατά πόσο επηρεάζεται η οικοδομική δραστηριότητα από διάφορα γεγονότα.

Η πρώτη περιοχή, της οποίας αναζητήθηκαν τα στοιχεία, σχετικά με το πλήθος των οικοδομικών αδειών, είναι ο **δήμος Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης**. Είναι δήμος της Περιφέρειας Αττικής (Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής) και προέκυψε από τη συνένωση των πρώην Καποδιστριακών Δήμων Βάρης, Βούλας και Βουλιαγμένης, μετά την εφαρμογή του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/07-06-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης». Η συνολική έκταση του δήμου είναι 33,94 τ.χλμ., με εκτάσεις των δημοτικών ενοτήτων Βάρης 22,6 τ.χλμ., Βούλας 8,8 τ.χλμ. και Βουλιαγμένης 5,8 τ.χλμ. .

Από τα στοιχεία της απογραφής της 9ης Μαΐου 2011 (ΦΕΚ 699/Β/2014) ο συνολικός πληθυσμός είναι 48.817 κάτοικοι. Η δημοτική ενότητα Βούλας είναι πληθυσμιακά η μεγαλύτερη, με 28.314 κατοίκους και ακολουθεί η Βάρη με 15.744 κατοίκους και τέλος η Βουλιαγμένη με 4.759 κατοίκους. Παρόλο που η Βάρη καταλαμβάνει τη μεγαλύτερη έκταση, δεν έχει τους περισσότερους κατοίκους και αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι, το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης είναι βοσκότοποι και εκτός σχεδίου περιοχές.



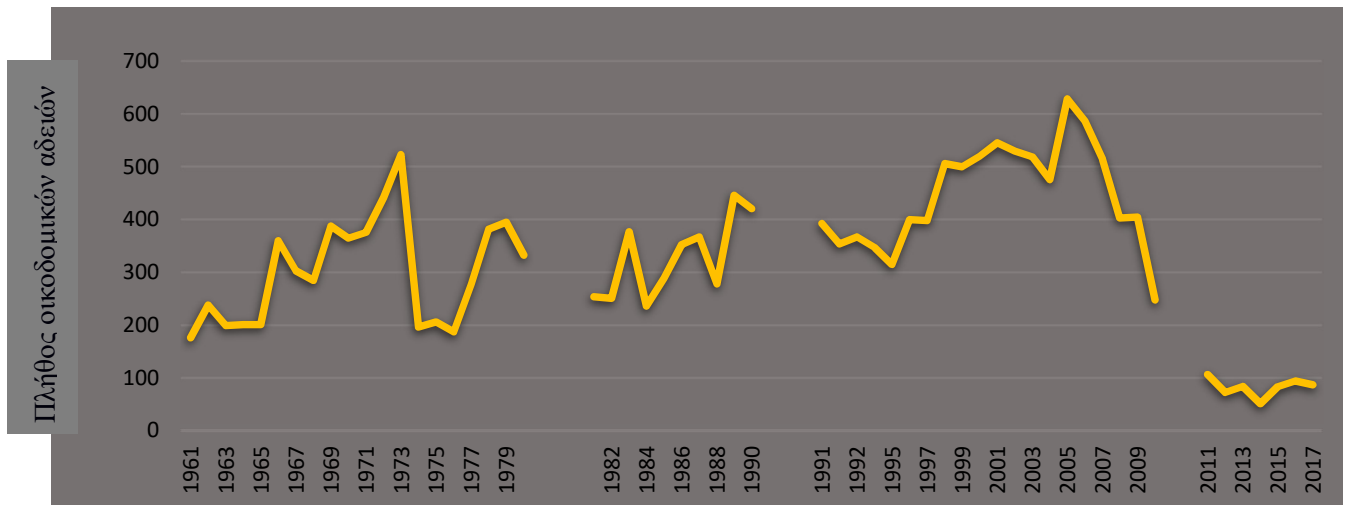
Εικόνα 18 : Δήμος Βάρης – Βούλας - Βουλιαγμένης
Πηγή : <http://geodata.gov.gr>

Η αναζήτηση έγινε από το αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης του δήμου.

Παρόλο που υπάρχουν φάκελοι οικοδομικών αδειών από το έτος 1949, ο αριθμός τους στο αρχείο είναι πλασματικός, καθώς υπάρχει απώλεια πολλών φακέλων, τόσο από τη μεταφορά τους από τις Διευθύνσεις άλλων υπηρεσιών, στις οποίες παλαιότερα πολεοδομικά ανήκαν οι δήμοι, όσο και από το πέρασμα τόσων χρόνων. Για όσο το δυνατόν πιο έγκυρα αποτελέσματα έγινε καταγραφή του πλήθους των οικοδομικών αδειών από το έτος 1961. Μέχρι και το 2011 προστέθηκαν οι καταμετρημένοι αριθμοί των στελεχών των οικοδομικών αδειών για τους τρεις δήμους, καθώς μέχρι τη συνένωση των δήμων υπήρχαν διαφορετικές πολεοδομικές υπηρεσίες, ενώ από το 2012, μετά και την υπηρεσιακή συνένωσή τους και την αλλαγή του τρόπου έκδοσης αδειών με την εφαρμογή του Ν.4030/2011, μετρήθηκαν μόνο οι εκδοθείσες άδειες δόμησης.

Τα συνολικά αποτελέσματα καταγράφονται στο παρακάτω γράφημα:

Δήμος Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης (Γράφημα 1)



Η επόμενη περιοχή, της οποίας αναζητήθηκαν τα στοιχεία, σχετικά με το πλήθος των οικοδομικών αδειών, είναι ο **δήμος Σαλαμίνας**. Είναι δήμος της Περιφέρειας Αττικής (Περιφερειακή Ενότητα Νήσων) και προέκυψε από τη συνένωση των πρώην Καποδιστριακών δήμων Σαλαμίνας και Αμπελακίων, μετά το «Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/07-06-2010)).

Ο δήμος περιλαμβάνει και τις γειτονικές νησίδες και η συνολική έκτασή του είναι 96,09 τ.χλμ..

Από την απογραφή της 9ης Μαΐου 2011 (ΦΕΚ 699/Β/2014) ο συνολικός πληθυσμός είναι 39.283 κάτοικοι.

Στο νησί υπάρχουν πυκνοδομημένοι και πυκνοκατοικημένοι οικισμοί προ του '23, οικισμοί με παραθεριστικές κατοικίες, αλλά και μεγάλοι πυρήνες δασικών και μοναστηριακών αδόμητων εκτάσεων.

Η αναζήτηση έγινε από το αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης του δήμου Σαλαμίνας. Στοιχεία για τις οικοδομικές άδειες υπήρχαν από το 1956, αλλά προκειμένου να υπάρχουν τα ίδια δεδομένα με τον δήμο Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης έγινε καταγραφή του πλήθους των οικοδομικών αδειών από το έτος 1961. Οι οικοδομικές άδειες για τη Σαλαμίνα μέχρι τις 16-09-1984 εκδίδονταν από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας Πειραιά και από τις 17-09-1984 το αρχείο μεταφέρθηκε στο Γραφείο Πολεοδομίας Σαλαμίνας, έχοντας όμως την υπηρεσιακή υποστήριξη της Πολεοδομίας Πειραιά.

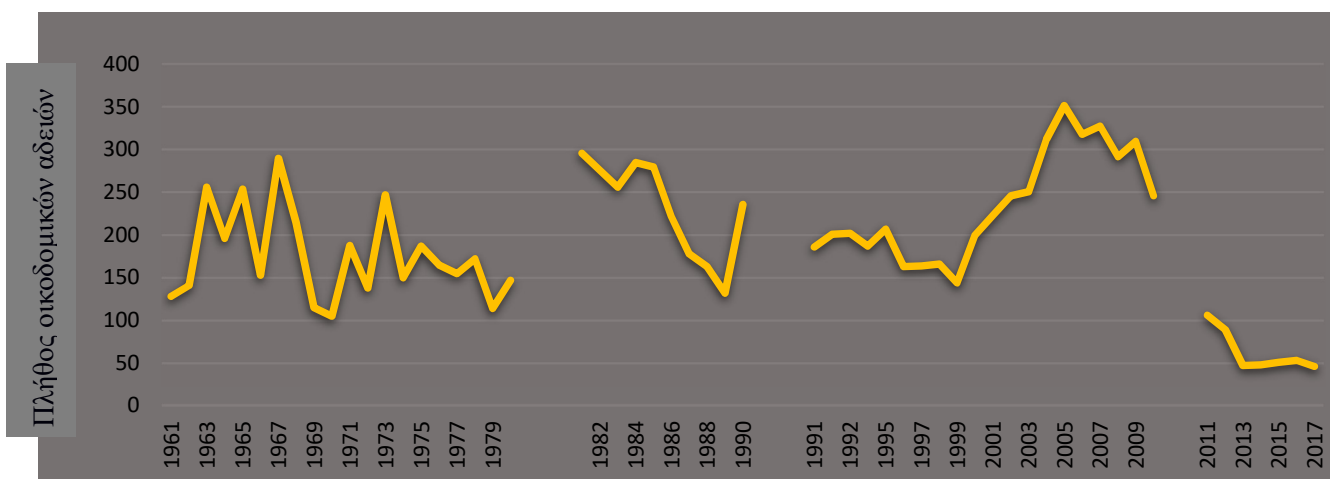


Εικόνα 19 : Δήμος Σαλαμίνας
 Πηγή : <http://msa.ypeka.gr>

Το πλήθος των καταμετρημένων οικοδομικών αδειών αφορά σε όλο το νησί, ενώ από το 2012, με την αλλαγή του τρόπου έκδοσης αδειών, με την εφαρμογή του Ν.4030/2011, έχουν μετρηθεί μόνο οι εκδοθείσες άδειες δόμησης.

Τα συνολικά αποτελέσματα καταγράφονται στο παρακάτω γράφημα:

Δήμος Σαλαμίνας (Γράφημα 2)



4.2 Η οικοδομή μέσα από την κοινωνικοπολιτική κατάσταση

Οι δήμοι που επελέγησαν για την καταμέτρηση των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί από το έτος 1961 έως σήμερα, είναι διαφορετικοί και ως προς το μέγεθός τους, αλλά και ως προς το οικονομικό επίπεδο των κατοίκων τους.

Παρόλα αυτά, από τα παραπάνω γραφήματα διαπιστώνεται ότι οι αυξομειώσεις του αριθμού των οικοδομικών αδειών εμφανίζονται στις ίδιες χρονικές περιόδους, δηλώνοντας ότι η οικοδομική δραστηριότητα επηρεάζεται από τη γενική κοινωνική και πολιτική κατάσταση που επικρατεί στη χώρα και όχι τόσο από τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, τον πληθυσμό και τις αδόμητες εκτάσεις της.

Συγκεκριμένα :

➤ Την περίοδο **από το έτος 1967 περίπου έως το έτος 1977** υπάρχει μια **αυξημένη δραστηριότητα**. Είναι η εποχή που εκδίδονταν οι οικοδομικές άδειες αυθημερόν και με την ένδειξη «υπόκειται εις μελλοντικόν έλεγχο». Συμπληρωματικά, εκείνη την περίοδο, **θεσμοθετήθηκε η τοποθέτηση λυόμενων οικίσκων προς παραθερισμό**⁹¹. Οι οικίσκοι ήταν μονώροφα κτίσματα από 50τ.μ. έως 80τ.μ., συνολικού ύψους με στέγη 3,70μ., τοποθετημένα σε βάση μέσου ύψους 1μ. και κατασκευασμένα από προκατασκευασμένα στοιχεία. Το σημαντικό ήταν ότι μπορούσαν να ανεγερθούν ακόμα και σε μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα, σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, ακόμα και λίγα μέτρα από τη θάλασσα. Υπήρξε **πλήρης καταστρατήγηση του διατάγματος**, με αποτέλεσμα πολλές κατοικίες να χτιστούν αυθαίρετα με τη βοήθεια και κάλυψη αυτών των αδειών. Χορηγήθηκαν πολλές «χαρισματικές» τέτοιες άδειες εκείνη την εποχή και μέχρι το 1978, όπου με την υπ' αρ. 40820/78 Απόφαση (ΦΕΚ572/Β/31-12-1977) αναγνωρίστηκε η υποβάθμιση του περιβάλλοντος που προκάλεσαν αυτές οι κατασκευές και θεσμοθετήθηκαν αυστηρότερα κριτήρια. Το συγκεκριμένο διάταγμα καταργήθηκε το έτος 1996⁹², όπου καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί για την εγκατάσταση λυομένων κατοικιών, μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

➤ Τα έτη **1989 - 1990** παρατηρείται **ξαφνική αύξηση** του αριθμού των εκδοθεισών αδειών – χωρίς να συνεπάγεται και αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή - καθώς αναγγέλθηκε και τελικά

⁹¹ ΒΔ/07-08-1967 «Περί εγκαταστάσεων προς παραθερισμόν» (ΦΕΚ101/Δ/14-08-1967)

⁹² ΠΔ/2908-1996 «Λυόμενες Κατοικίες» (ΦΕΚ1032/Δ/11-09-1996)

θεσπίστηκε από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ) **κατώτατο όριο προϋπολογισμού μελέτης κατασκευής κτηρίου**, για λόγους ασφάλειας των κατασκευών. Αυτό επέφερε μεγάλη αύξηση στις κατώτερες αμοιβές των μηχανικών για τη μελέτη και την επίβλεψη κατασκευής των κτηρίων. Καθώς όμως στην κοινή συνείδηση των πολιτών η οικοδομική άδεια είναι ένα αυτόνομο προϊόν, ανεξάρτητο από την παραγωγική διαδικασία ενός έργου – λεπτομερής και πλήρης μελέτη και σωστή εκτέλεση του έργου – η βασική προτεραιότητα ήταν να προλάβει «να βγάλει» την άδεια, μέσω του μηχανικού, χωρίς απαραίτητα να υπάρχει πρόθεση για την υλοποίηση της κατασκευής.

➤ Γενικά, ο αριθμός των οικοδομικών αδειών ανά έτος, **από το 1980 και μετά** ήταν αυξημένος και παράλληλα και η οικοδομική δραστηριότητα, καθώς υπήρχε **έντονη τραπεζική χρηματοδότηση**. Οι τράπεζες δανειοδοτούσαν έως και το 100% της εμπορικής αξίας της κατοικίας, χωρίς αυστηρές προϋποθέσεις, με πολλές δυνατότητες αποπληρωμής των δόσεων.

➤ Η επόμενη και μεγαλύτερη **ξαφνική άνοδος** του πλήθους των οικοδομικών αδειών παρατηρείται και για τους δύο δήμους **το έτος 2005**, με πτωτική πορεία στη συνέχεια. Ο λόγος ήταν **η επιβολή του Φ.Π.Α.** στα ακίνητα από 01-01-2006. Εκδόθηκαν χιλιάδες, σε όλη την Ελλάδα, οικοδομικές άδειες στο τέλος του 2005, ώστε οι κατασκευές αυτές να μην υπαχθούν σε καθεστώς Φ.Π.Α., με αποτέλεσμα την υπερπροσφορά ακινήτων τα επόμενα χρόνια, τα οποία παρέμειναν και απούλητα για πολλά χρόνια επίσης.

➤ Με το ξέσπασμα της **οικονομικής κρίσης**, υπήρξε **ραγδαία επιδείνωση των οικονομικών μεγεθών της χώρας και είχε άμεση επίδραση στην οικοδομή**. Από **το 2012**, ο αριθμός των οικοδομικών αδειών, που έχουν εκδοθεί έως σήμερα, είναι ο μικρότερος από όλα τα προηγούμενα χρόνια. Από την έναρξη της κρίσης, οι τράπεζες περιόρισαν δραματικά τις δανειοδοτήσεις, προς τους υποψήφιους αγοραστές κατοικιών, με ταυτόχρονη αύξηση των επιτοκίων. Η σταδιακή μείωση του Α.Ε.Π. (Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν) από το 2010 μέχρι σήμερα, αύξησε την ανεργία πάνω από 23%, το οποίο σημαίνει ότι μειώθηκε το διαθέσιμο εισόδημα των πολιτών και κατά συνέπεια μειώθηκε και η οικοδομική δραστηριότητα της χώρας.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συνοψίζοντας τις σκέψεις, της κάθε περιόδου που μελετήθηκε, στο τέλος κάθε υποκεφαλαίου, καταγράφονται στη συνέχεια κάποιες συμπερασματικές επισημάνσεις. Αφορούν στις προτεραιότητες κάθε εποχής για τους λόγους κατασκευής μιας κατοικίας και τις προδιαγραφές της, στη διαδικασία που οφείλεται να ακολουθηθεί για την εξασφάλιση της νομιμότητας μιας κατασκευής και στη διαχρονικότητα της νομιμότητάς της.

Αρχικά, **η διασφάλιση της επιβίωσης με ασφαλή κριτήρια** ήταν ο στόχος. Η υγιεινή, η πυρασφάλεια, η προστασία από οχλήσεις και υποβάθμιση των οικοδομημάτων. Σύγχυση όμως επικρατούσε στις αρμοδιότητες των υπηρεσιών, οι οποίες άλλαζαν συνεχώς. **Τα δικαιολογητικά** για τη χορήγηση της αδειάς της κατασκευής **ήταν τα ελάχιστα** που απαιτούνταν για την κατανόηση του μεγέθους και του είδους της κατασκευής.

Λόγω των ιστορικών γεγονότων που ακολούθησαν, τα επόμενα νομοθετήματα του 1923 και του 1929 ήταν καθοριστικά για να καλύψουν την **άμεση ανάγκη για στέγαση**. Το υπουργείο Συγκοινωνίας έχει πλέον αναλάβει το έργο της χορήγησης της αδειάς. Θεσμοθετείται η διαδικασία χορήγησης, τα δικαιολογητικά αυξάνονται για την εξασφάλιση της λειτουργικότητας της κατασκευής, τα οποία ελέγχονται πριν την αδειοδότηση, αλλά και οι εργασίες κατασκευής ελέγχονται. Το βασικό μέλημα, όμως αυτής της περιόδου, ήταν η χορήγηση της οικοδομικής αδειάς να αποτελεί μια **διαδικασία ταχείας διεκπεραίωσης**, από την αρμόδια υπηρεσία.

Με την ανεξέλεγκτη ανοικοδόμηση από τη δεκαετία του '60, λόγω της αντιπαροχής, λόγω της πριμοδότησης και λόγω κοινωνικών και πολιτικών καταστάσεων, η έκδοση της οικοδομικής αδειάς πέρασε σε άλλο στάδιο: **στη χορήγησή της αυθημερόν**, χωρίς δεσμεύσεις, με αναφορά για μελλοντικό έλεγχο. Τα **αποτελέσματα** αυτής της πρακτικής που εφάρμοσε τότε η πολιτεία, διαπιστώνονται και σήμερα, ως **μη αναστρέψιμα για την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά και του πολίτη**.

Για την αποφυγή της πολεοδομικής και περιβαλλοντικής καταστροφής και επειδή οι πολίτες έχοντας εξασφαλίσει την άμεση ανάγκη τους για στέγαση, είχαν πλέον στόχο **τη βελτίωση των όρων διαβίωσής τους**, ο έλεγχος για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, πέρασε στα χέρια της πολιτείας, προσδιορίζοντας τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και καθορίζοντας συγκεκριμένα στοιχεία ως προς τον έλεγχό τους και τον έλεγχο των οικοδομικών εργασιών. Οι **Οικοδομικοί Κανονισμοί** της εποχής βοήθησαν, δίνοντας **κατευθυντήριες οδηγίες**. Αρχίζει βαθμιαία η σύνταξη πιο ολοκληρωμένων μελετών (προστίθεται το διάγραμμα κάλυψης, η μελέτη θερμομόνωσης...) και διαφαίνεται η ανάγκη για τη θεσμοθέτηση **τεχνικών προδιαγραφών των μελετών**, προς διευκόλυνση του ελέγχου, αλλά και αύξηση της ποιότητας τους. Επίσης και οι υπηρεσίες αρχίζουν και αποκτούν υπόσταση και ουσιαστικό ρόλο, καθώς διαχωρίζονται οι ειδικότητες των υπαλλήλων που διενεργούν ελέγχους.

Φτάνοντας στην οικονομική ευημερία, οι πολίτες ήθελαν να εξασφαλίσουν γρήγορα την **πολυτέλεια και την άνεση στην κατοικία τους** και αυτό οδήγησε στην **αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας**. Οι τεχνικές προδιαγραφές των μελετών έγιναν πιο απαιτητικές και οι πολεοδομικές διατάξεις αυξήθηκαν, για την κατά το δυνατόν επιστημονικότερη και πληρέστερη σύνταξη των υποβαλλόμενων στοιχείων της αδειάς. Η απαίτηση της εποχής για μη ενεργοβόρα κτήρια, οδήγησε σε **μία διαδοχική κλιμάκωση των απαιτήσεων για την εκπόνηση σωστών μελετών**. Στόχος είναι η **δημιουργία ενός δομημένου χώρου περιβαλλοντικά ασφαλή, με ενεργειακά αναβαθμισμένα κτήρια, προσφέροντας την καλύτερη ποιότητα ζωής που αναζητά ο πολίτης**. Καθώς η πολιτεία, όμως, δεν διαχειρίστηκε σωστά τα νέα δεδομένα, η διοίκηση βρέθηκε σε ένα **λαβύρινθο γραφειοκρατικών διαδικασιών και σε μία νομοθεσία πολύπλοκη**. Αντί η εφαρμογή των διατάξεων να οδηγήσει στην προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, οδήγησε στην προσπάθεια για γρήγορη διεκπεραίωση και έκδοση της οικοδομικής αδειάς, δημιουργώντας αντιπαλότητα μεταξύ μελετητών μηχανικών και μηχανικών εφαρμογής.

Προκειμένου η πολιτεία να ανταπεξέλθει στη δυσάρεστη κατάσταση που οδηγήθηκε η διοίκηση, για να προσφέρει **τη διαφάνεια, την απλούστευση και επιτάχυνση των διαδικασιών**, πρότεινε με τα νέα νομοθετήματα, μετά το 2011,

το διαχωρισμό των αρμοδιοτήτων των υπηρεσιών, με **τη μεταφορά των ευθυνών και των ελέγχων στους μελετητές μηχανικούς και ιδιώτες μηχανικούς**. Θεσπίστηκε ένας νέος τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών, στηριζόμενος στις **ηλεκτρονικές υπηρεσίες και σε καινοτόμες διαδικασίες**, για την άρτια πολεοδομική και περιβαλλοντική διαχείριση της χώρας.

Αποτελέσματα ασφαλή για τη λειτουργία του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών, με τη νέα νομοθεσία, έως σήμερα, δεν είναι εφικτό να διεξαχθούν, καθώς σημαντικές διατάξεις που καθορίζουν αυτή τη νομοθετική στροφή, παραμένουν ανενεργές. Η ουσιαστική εμπλοκή της διοίκησης στη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών παρείχε καταρχήν ασφάλεια προς τον πολίτη, ως προς το αποτέλεσμα του ελέγχου και συγκεκριμένα ως προς την τήρηση των προϋποθέσεων που θέτει ο νόμος για την ορθή ένταξη του κτηρίου στο χώρο. Από την άλλη μεριά όμως, η διοικητική διαδικασία ήταν υπερβολικά χρονοβόρα, με αποτέλεσμα να προκαλούνται πολλές φορές φαινόμενα διαφθοράς στον χώρο των υπηρεσιών της Πολεοδομίας. Ωστόσο, η απεμπλοκή της διοίκησης από τη διαδικασία έγκρισης της οικοδομικής αδείας συνέπεσε χρονικά με την οικονομική κρίση και ειδικότερα την κρίση στο χώρο της κατασκευής, γεγονός το οποίο εμποδίζει τον σχηματισμό ασφαλών συμπερασμάτων ως προς το αποτέλεσμα της νέας νομοθετικής 'ηλεκτρονικής' ρύθμισης.

Μπορούν να διατυπωθούν, όμως, σκέψεις, μετά από την παρούσα καταγραφή της νομοθετικής εξέλιξης. Το «κλειδί» για την επίλυση των δυσκολιών θα μπορούσε να είναι **η κωδικοποίηση της δαιδαλώδους σήμερα πολεοδομικής νομοθεσίας**, με άρση διαπιστωμένων δυσλειτουργιών και απλοποίηση αυτής, για την εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών ποιότητας ζωής στο αστικό περιβάλλον. Η πολυνομία οδηγεί σε λάθη, όχι απαραίτητα εσκεμμένα, λόγω της πολυπλοκότητας και της υποκειμενικής ερμηνείας της. Η κωδικοποίηση θα ήταν ένα θετικό βήμα για τη θωράκιση και την προστασία όλων των εμπλεκόμενων, για τον άρτιο τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών.

Πηγές

Αθανασόπουλος Χρ.: Κατασκευή κτιρίων Σύνθεση και Τεχνολογία, Β΄έκδοση, Αθήνα 1984

Αραβαντινός Αθ.: πολεοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 1997

Καρύδης Δ.: τα ΕΠΤΑ ΒΙΒΛΙΑ της ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2006

Μέλισσας Δ.: Η νομοθεσία για την τακτοποίηση-νομιμοποίηση, στο «Αυθαίρετη δόμηση Αναζητώντας την στάθμιση μεταξύ πολιτικής, επιστήμης και συνταγματικών επιταγών», εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα 2017

Μέλισσας Δ.: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν.4067/2012 (όπως τροποποιήθηκε), εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2015

Παπαρηγορίου Βλ.: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ (εισαγωγή, θεσμοί πολιτική)», εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2011

Σαρηγιάννης Γ., Αθήνα 1830-2000 Εξέλιξη-Πολεοδομία-Μεταφορές, εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 2000

Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, Διαδικασία Έκδοσης οικοδομικών Αδειών, Αθήνα 1985

Μεγάλη Ελληνική Εγκυκλοπαίδεια, εκδόσεις Φοίνιξ 1956, τόμος Ι, τόμος ΙΔ,

Αναστασάκης Μ., Η Αθήνα πριν το Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο. Η Οικοδόμηση μιας Πόλης, Αθήνα 1990, Τεχνικά Χρονικά Επιστημονική Έκδοση ΤΕΕ, Περιοχή Α, τομ. 10, τευχ.1

Μαντουβάλου Μ. – Μαυρίδου Μ.: Αυθαίρετη δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο, Δελτίο Συνλόγου Αρχιτεκτόνων, τ.7, Απρίλιος-Ιούνιος 1993, σελ. 85-86

Μονιούδη – Γαβαλά Δώρα: Η Ελληνική Πόλη από τον Ιππόδαμο στον Κλεάνθη, Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, ΣΕΑΒ 2015

Νίκας Γ.: Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923, Τεχν. Χρον. Επιστ. Εκδ. ΤΕΕ, τευχ.1/2010

Εγκύκλιος ΥΠΕΝ/3116/19-01-2018 «Διευκρινιστικές Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 40 του ν.4495/2017»

Ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 167/Α/03-11-2017)

Ν.4389/2016 «Τροποποίηση των διατάξεων περί ελεγκτών δόμησης» (ΦΕΚ 94/Α/27-05-2016)

Ν.4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 94^Α/14-04-2014)

Υ.Α.οικ.55174/04-10-2013 «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας» (ΦΕΚ 2605/15-10-2013)

Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/08-08-2013)

Εγκύκλιος 18/2012, αρ.πρωτ.οικ.60764/06-12-2012 «Πλαίσιο αναθεώρησης οικοδομικών αδειών οι οποίες έχουν εκδοθεί με βάση το από 13.07.1993 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 795/Δ/1993) μετά την ισχύ του Ν.4030/2011»

Ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79/Α/09-04-2012)

Ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249/Α/25-11-2011)

Αιτιολογική έκθεση επί του σχεδίου νόμου «Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Ελέγχου Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις», 13-10-2011

Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/Α/07-06-2010)

Υ.Α. οικ.5219/2004 «Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης αδειάς δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά» (ΦΕΚ 114/Δ/17-02-2004)

Ν.2831/2000 «Περί τροποποίησης του Ν.1577/85 'Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός' και άλλες πολεοδομικές διατάξεις»

Προεδρικό Διάταγμα «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 580/Δ/27-07-1999)

ΠΔ/2908-1996 «Λυόμενες Κατοικίες» (ΦΕΚ 1032/Δ/11-09-1996)

Εγκύκλιος 33455/38/28-07-1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών (διευκρινίσεις για την εφαρμογή του ΠΔ/8-7-93)»

Π.Δ. 8/13-07-1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 795/Δ/13-07-1993)

Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας 506/1992

Π.Δ. 27-02-1991 «Συμπλήρωση του από 3.9.1983 Π.Δ/τος «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» Δ'394» (ΦΕΚ 111/Δ/12-03-1991)

Εγκύκλιος 98/89 (αρ.πρωτ.82070/98/1989) «Προδιαγραφές μελετών για έκδοση οικ. αδειών»

Υ. Α. 3046/304/30-01-1989 «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 59/Δ/03-02-89)

Π.Δ./15-02-1988 «Συμπλήρωση του από 3.9.1983 Π.Δ/τος «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 394/Δ)» (ΦΕΚ 211/Δ/11-03-1988)

Ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210/Α/15-12-1985)

Εγκύκλιος 27781/4571/36/04-04-1985 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών»

Εγκύκλιος 29819/7459/74/07-05-1984 «Οικοδομικές άδειες σε δημόσιους Οργανισμούς»

Ν. 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α/14-03-1983)

Εγκύκλιος 56606/12116/123/12-09-1983 «Διευκρινήσεις δια τον τρόπο εκδόσεως οικοδομικών αδειών»

Π.Δ. 03-09-1983 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 394/Δ/08-09-1983)

Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας 423/1983

Π.Δ./01-06-1979 «Περί εγκρίσεως κανονισμού δια την θερμομόνωσιν των κτιρίων» (ΦΕΚ 362/Δ/04-07-1979)

Υ. Α. 27067/01-11-1978 «Περί της διαδικασίας και του τρόπου εκδόσεως οικοδομικών αδειών και του ελέγχου των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 585/Δ/11-11-1978)

Υ.Α. Ε37608/05-11-1976 «Σχετικά με τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών» (ΦΕΚ 361/Δ/06-11-1976)

Ν.Δ.8 «Περί «Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού».» (ΦΕΚ 124/Α/09-06-1973)

Ν.Δ.194 «Περί τροποποιήσεως Πολεοδομικών τινών διατάξεων», (ΦΕΚ 103/Α/31-05-1969)

Α.Ν.395 «Περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελευθέρως δομήσεως», (ΦΕΚ 95/Α/04-05-1968)

ΒΔ/07-8-67 «Περί εγκαταστάσεων προς παραθερισμόν» (ΦΕΚ101/Δ/14-08-1967)

Β. Δ. 09-08-55 «περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (ΦΕΚ 266/Α/30-09-1955)

- Π.Δ. 03-04-29 «περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (ΦΕΚ 155/Α/22-04-1929)
- Β. Δ. 23-10-1928 «Περί σχεδίων των εν ταις πόλεσι κλπ. ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 229/Α/03-11-1928)
- Π. Δ. 18-03-1926 «περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεσιν οικοδομικών έργων» (ΦΕΚ 101/Α/20-03-1926)
- Β.Δ. 5-12-1923 «περί εκτελέσεως του από 17 Ιουλίου 1923 Ν. Διατάγματος «περί σχεδίων πόλεων κλπ.»» (ΦΕΚ 11/Α/21-01-1924)
- Ν.Δ. 17-07-1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228/Α/16-08-1923)
- Β.Δ. 10-10-1919 «περί υγιεινής και ασφάλειας των εργατών εις οικοδομάς και παρομοίας εργασίας και επιχειρήσεις» (ΦΕΚ 228/Α/16-10-1919)
- Ν.276 «Περί ιδρύσεως Υπουργείου Συγκοινωνίας» (ΦΕΚ156/11-06-1914)
- Ν. ΔΝΖ' (υπ'αριθμ. 4057) «Περί συστάσεως δήμων και κοινοτήτων» (ΦΕΚ 58/14-02-1912)
- Β.Δ. 6/18 Ιουλίου 1833 (ΦΕΚ 26/27-04-1865) «περί ανοικοδομήσεως της πόλεως Αθηνών, και της εκείσε μεταθέσεως της έδρας της Κυβερνήσεως»
- Β.Δ.12/24 Νοεμβρίου 1836 (ΦΕΚ 91/31-12-1836) «περί προσθήκης εις το περι σχεδίου της πόλεως Αθηνών διάταγμα»
- Β.Δ. 31 Δεκεμβρίου 1836 (ΦΕΚ 85/31-12-1836) «περί δημοτικής αστυνομίας»
- Β.Δ. 26 Δεκεμβρίου 1836 (ΦΕΚ 79/28-12-1836) «περί της διευθύνσεως των πολιτικών δημοσίων οικοδομών»
- Β.Δ. 9/21 Απριλίου 1836 (ΦΕΚ 20/15-05-1836) «περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών»
- Β.Δ. 3/15 Απριλίου 1835 (ΦΕΚ 19/15-05-1835) «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών»
- Β.Δ. 2/14 Δεκεμβρίου 1834 (ΦΕΚ 1/11-01-1835) «Περί των κατά τον Πειραιά ιδιωτικών οικοδομών»
- Ν. 27-12-1833 (ΦΕΚ 3/10-01-1834) «Περί συστάσεως των Δήμων»
- Β.Δ.1/13-08-1833 (ΦΕΚ 31/04-10-1833) «περί συστάσεως του σώματος του μηχανικού»
- Β.Δ. 3/15 Απριλίου 1833 (ΦΕΚ 14/13-04-1833) «περί του σχηματισμού και της αρμοδιότητος της επί των Εσωτερικών Γραμματείας»
- Β.Δ. 6/18 Μαρτίου 1833 (ΦΕΚ 10/26-03-1833) «περί των ποινών των αστυνομικών παραβάσεων ως προς την δημόσιον καθαριότητα, ως προς τα τρόφιμα και τας οικοδομικάς επιχειρήσεις».

http://library.tee.gr/digital/m151_200/m172.pdf, Λειτουργία Πολεοδομικών Γραφείων – Αστυνομία Οικοδομικών Κατασκευών – Προώθησις της Τεχνικής και των Τεχνικών εις τας Επαρχίας, αρ.εισαγ.172, Αθήνα 1964

http://library.tee.gr/digital/techr/1962/techr_1962_213_41.pdf, Αι άδειαι οικοδομών, Τεχνικά Χρονικά, Γενική Έκδοσις, τευχ.213, Αθήνα 1962

http://library.tee.gr/digital/techr/1955/1955_gened/techr_1955_96_25.pdf, Απαιτούμενα στοιχεία προς έκδοσιν αδείας ανεγέρσεως οικοδομής, Τεχνικά Χρονικά, Γενική Έκδοσις, τευχ.96, Αθήνα 1955

http://library.tee.gr/digital/techr/1953/1953_gened/techr_1953_40_19.pdf, Δια την τάχιστην έκδοσιν των αδειών οικοδομής, Τεχνικά Χρονικά, Γενική έκδοσις, τευχ.40, Αθήνα 1953

http://library.tee.gr/digital/techr/1953/1953_gened/techr_1953_44_12.pdf, Τεχνικά Χρονικά, Απόψεις ΤΕΕ, Γενική έκδοσις, τευχ.44, Αθήνα 1953

http://library.tee.gr/digital/techr/1938/techr_1938_13_145_146_43.pdf, Μια εγκύκλιος του Υπουργ. Συγκοινωνίας, Τεχνικά Χρονικά, ετ. Η', τ.13, τευχ.145-146, Αθήνα 1938

http://www.library.tee.gr/digital/techr/1937/techr_1937_12_138_902.pdf, Αι μελέται των μικρών οικοδομών, Τεχνικά Χρονικά, ετ. ΣΤ', τ.12, τευχ.138, Αθήνα 1937

http://library.tee.gr/digital/archim/1909/archim_1909_8_103.pdf, Σχέδιον νόμου περί τρόπου εκδόσεως αδειών οικοδομών, 'Αρχιμήδης', ετ.Ι', αρ.8, Δεκ. 1909

http://www.e-demography.gr/ElstatPublications/censuses/docs/eDemography_Metadata_Censuses_Doc_000001_gr.pdf, Εκδόσεις ΕΛΣΤΑΤ – Απογραφές – 1879