



Κάποτε ήταν περιπέτεια... Σύντομα η έκδοση της οικοδομικής άδειας θα γίνεται ηλεκτρονικά και η διαδικασία θα ολοκληρώνεται σε δύο ημέρες. Το νομοσχέδιο του υπουργείου Περιβάλλοντος που παρουσιάζει σήμερα η «Η» φιλοδοξεί να καταπολεμήσει τη γραφειοκρατία, εξουδετερώνει τη διαφθορά του «γρηγορόσημου» και μειώνει δραστικά τους χρόνους: Για να ξεκινήσουν οι εργασίες σε μια οικοδομή θα απαιτούνται επτά ημέρες... Παράλληλα καθιερώνονται έλεγχοι σε κάθε στάδιο της οικοδομής και δημιουργείται Σώμα Ελεγκτών Μηχανικών.

Με... ηλεκτρονικές άδειες «εξπρές» θα χτίζουν σύντομα οι Έλληνες, ενώ περιορίζεται δραστικά ο ρόλος των πολεοδομιών, οι συναλλαγές με τις οποίες θα γίνονται πια με ηλεκτρονικό τρόπο σε μια προσπάθεια καταπολέμησης της γραφειοκρατίας και του «γρηγορόσημου».

Σύμφωνα με το νομοσχέδιο που επεξεργάζεται αυτή τη στιγμή το υπουργείο Περιβάλλοντος και παρουσιάζει σήμερα η «Η», επισπεύδεται ο χρόνος έκδοσης των οικοδομικών αδειών μόλις σε δύο ημέρες. Θεσπίζεται ακόμη το αρχικό στάδιο της «έγκρισης δόμησης». Σε κάθε περίπτωση, ο χρόνος αναμονής προκειμένου να ξεκινήσουν οι εργασίες δεν θα μπορεί να ξεπερνά τις επτά ημέρες. Οι πολεοδομίες θα είναι πλέον αρμόδιες μόνο για τον έλεγχο της νομιμότητας των δικαιολογητικών του φακέλου, ενώ οι οικοδομές θα κατασκευάζονται με αποκλειστική ευθύνη των επιβλέποντων μηχανικών.

### Παράβολο

Ωστόσο, αυξάνεται το κόστος της οικοδομικής άδειας καθώς επιβάλλεται ειδικό παράβολο για τη χρηματοδότηση του ειδικού Σώματος Ελεγκτών Μηχανικών που δημιουργείται με το σχέδιο νόμου. Το Σώμα αυτό θα έχει την αποκλειστική αρμοδιότητα για τους ελέγχους που πλέον επιβάλλονται σε κάθε στάδιο της οικοδομής. Πιο συγκεκριμένα, τα βασικά σημεία του νομοσχεδίου που αναμένεται να οριστικοποιηθεί και να δοθεί προς δημόσια διαβούλευση μέσα στο επόμενο διάστημα, είναι τα εξής:

Καθιερώνονται δύο προκαταρκτικά στάδια. Στο πρώτο στάδιο υποβάλλονται, ηλεκτρονικά στην πολεοδομία δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες προκειμένου να ληφθεί «έγκριση

δόμησης». Η πολεοδομία ελέγχει, μεταξύ άλλων, τα στοιχεία ως προς την τήρηση της νομοθεσίας καθώς και τη νομιμότητα τυχόν κατατμήσεων ή κτισμάτων στο οικόπεδο και χορηγεί την έγκρισή της. Αυτή χορηγείται μέσα σε πέντε ημέρες και έχει ισχύ εννέα μηνών.

Ακολουθεί η κατάθεση δικαιολογητικών και μελετών για την έκδοση «άδειας δόμησης». Η πολεοδομία ελέγχει την πληρότητα των δικαιολογητικών και των μελετών και αφού όλα είναι εντάξει, ο φάκελος αρχειοθετείται ηλεκτρονικά στο αρχείο της ενώ ενημερώνεται και το αντίστοιχο ηλεκτρονικό αρχείο αδειών στο υπουργείο Περιβάλλοντος.

Η άδεια δόμησης εκδίδεται μέσα σε δύο ημέρες και ισχύει για τέσσερα χρόνια με δυνατότητα επέκτασης. Σε περίπτωση κτιρίων με εμβαδόν μεγαλύτερο των 5.000 τ.μ. η άδεια ισχύει για έξι χρόνια. Η ισχύ της άδειας παρατείνεται κατόπιν αυτοψίας. Σε κάθε περίπτωση μη ολοκλήρωσης των όψεων σε διάστημα οκτώ ετών, επιβάλλεται πρόστιμο το ύψος του οποίου θα καθοριστεί με υπουργική απόφαση.

Καθιερώνονται έλεγχοι σε κάθε στάδιο της οικοδομής και θεσπίζεται Σώμα Ελεγκτών Μηχανικών, οι οποίοι θα είναι ανεξάρτητοι μηχανικοί με αποκλειστική αρμοδιότητα τη διενέργεια ελέγχων. Η χρηματοδότηση του Σώματος θα γίνεται μέσω παραβόλων που επιβαρύνουν την οικοδομική άδεια και θα κατατίθενται στο Πράσινο Ταμείο αλλά και από τα ποσοστά των προστίμων αυθαιρέτων. Το ύψος των παραβόλων θα καθοριστεί με κοινή υπουργική απόφαση των υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος.

Οι ελεγκτές δόμησης δεν θα μπορούν να είναι δημόσιοι /ιδιωτικοί υπάλληλοι ούτε ελεύθεροι επαγγελματίες μηχανικοί. Θα πρέπει να διαθέτουν τουλάχιστον πενταετή επαγγελματική εμπειρία και να παρακολουθήσουν, με εξετάσεις, εξειδικευμένο εκπαιδευτικό πρόγραμμα. Αυτό θα παρέχεται από ΑΕΙ, ΤΕΙ ή άλλο πιστοποιημένο κέντρο κατάρτισης. Οι εξετάσεις θα πραγματοποιούνται από το ΤΕΕ με την εποπτεία του υπουργείου Περιβάλλοντος. Η άδεια ελεγκτή δόμησης θα έχει ισχύ πέντε ετών με δυνατότητα ανανέωσης. Οι ελεγκτές θα ενταχθούν σε ηλεκτρονικό μητρώο που θα τηρεί η Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (έτσι μετονομάζεται η Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Ενέργειας) του υπουργείου Περιβάλλοντος.

Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά ελεγκτή που θα ορίζεται με κλήρωση, στα εξής στάδια:

Μετά την ολοκλήρωση της θεμελίωσης και των τειχίων του υπογείου.

Μετά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού και της τοιχοποιίας.

Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου.

Ελεγχοι

Μετά τη διενέργεια των ελέγχων εκδίδεται από την πολεοδομία το Πιστοποιητικό Πληρότητας και το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής. Με την κατάθεση του τελευταίου στον οικείο δήμο, ο ιδιοκτήτης κάνει αίτηση για σύνδεση με ρεύμα και νερό.

Ακόμη, το νομοσχέδιο προβλέπει:

Συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων στις έδρες των Περιφερειών. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (τετραμελή με διετή θητεία) θα γνωματεύουν επί των αρχιτεκτονικών μελετών για δόμηση σε ιστορικά κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους και σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Ακόμη, για τα διατηρητέα καθώς και σε κτίρια που είναι σε επαφή με αυτά, για εκκλησίες και έργα διαμορφώσεως κοινόχρηστων χώρων.

Συγκροτείται Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής στο ΥΠΕΚΑ το οποίο θα γνωμοδοτεί για θέματα αρχιτεκτονικών σχεδιασμών, ενώ θα αποφασίζει και επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των συμβουλίων αρχιτεκτονικής.

Δημιουργούνται Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Αμφισβητήσεων τα οποία θα εξετάζουν προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης ή των οργάνων των πολεοδομιών. Για την κατάθεση προσφυγών απαιτείται παράβολο 50 ευρώ το οποίο επιστρέφεται σε περίπτωση αποδοχής.

Προβλέπεται ότι τα πρόστιμα αυθαιρέτων για τα οποία δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται εντός 15 ημερών από την Πολεοδομία στη ΔΟΥ για βεβαίωση και είσπραξη. Το ύψος αυτών, όπως αναφέρει το προσχέδιο του νόμου, θα καθορισθεί με ΚΥΑ των υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος.

Μελέτες, έντυπα, βεβαιώσεις και αποδεικτικά...

### **Δικαιολογητικά για την έκδοση άδειας**

Αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας

Στατική μελέτη

Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων

Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου

Μελέτη και εφαρμογή χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου

Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων

Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, θεωρημένη από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία

Μελέτη αερίων καυσίμων

Βεβαίωση σύνταξης μελέτης και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου και ορισμού του υπεύθυνου συντονιστή από την αρμόδια Επιθεώρηση Εργασίας κατά τα οριζόμενα στο Π. Δ. 305/1996

Έντυπο ταυτότητας κτιρίου (Άρθρο 3, παρ. 3 και 4, Ν3843/2010 - Έντυπα ελέγχου και πιστοποιητικό πληρότητας)

Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπομένων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το Ν. 1221/81 και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισή της στο κτηματολογικό γραφείο, όπου απαιτείται . Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς

Αποδεικτικά κατάθεσης αμοιβών των μελετητών μηχανικών και καταβολής εισφορών και κρατήσεων επί των ολοκληρωμένων μελετών

Αποδεικτικό κατάθεσης στον ειδικό λογαριασμό του Πράσινου Ταμείου για την άδεια δόμησης. Το ύψος της δαπάνης, ο χρόνος καταβολής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια θα καθοριστούν με απόφαση των υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Δικαιολογητικά για την έγκριση δόμησης

Αίτηση του ενδιαφερομένου, έντυπα με τις δηλώσεις αναθέσεων-αναλήψεων και φύλλο εγκρίσεων σε ενιαίο τεύχος

Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό μεταγραφής ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, για το οποίο ζητείται άδεια δόμησης.

Τοπογραφικό διάγραμμα

Διάγραμμα κάλυψης

Τεχνική αιτιολογημένη έκθεση

Αποδεικτικά κατάθεσης αμοιβής και καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού

Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών όπου απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις

Αρχιτεκτονική μελέτη, όπου απαιτείται η γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Πηγή Ημερησία