

Με παρανομίες 20 εκατομμύρια κτίσματα

Οι 173 πολεοδομίες της χώρας καταγγέλλονται για ανεπαρκείς ελέγχους, διαφθορά και απίστευτη γραφειοκρατία

Της Τάνιας Γεωργιοπούλου

Σε ολόκληρη τη χώρα υπάρχουν περί τα 25.000.000 κτίσματα από τα οποία τα 2.500.000 είναι «εντελώς αυθαίρετα», μιλάμε δηλαδή για ένα ποσοστό 10%. Τα υπόλοιπα, σε ποσοστό 90%, έχουν κάποιου είδους πολεοδομικές αυθαιρεσίες, μικρές ή μεγάλες. Η τήρηση της πολεοδομικής νομοθεσίας στην Ελλάδα θεωρείται μάλλον προαιρετική από τους πολίτες, αλλά, όπως στην πράξη αποδεικνύεται, και από την εκάστοτε πολιτική ηγεσία. Νόμοι που δεν τηρούνται και παρανομίες που νομιμοποιούνται εκ των υστέρων, δημιουργούν ένα άναρχο οικιστικό σκηνικό που θα μπορούσε να συνοψιστεί στη φράση «χτίσε όπου θέλεις, όσο θέλεις, όπως θέλεις, και έχει... ο πολιτικός».

Οι 173 πολεοδομίες της χώρας αποτελούν, σύμφωνα με τις εκθέσεις των ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης, έναν από τους περισσότερο προβληματικούς τομείς της Δημόσιας Διοίκησης όσον αφορά την εξυπηρέτηση των πολιτών αλλά και τα επίπεδα διαφθοράς. Το 1/5 των καταγγελιών των πολιτών που φτάνουν στο σώμα αφορά τις πολεοδομίες.

Πολύπλοκη νομοθεσία

Ωστόσο, το στατιστικό αυτό στοιχείο έχει δύο «αναγνώσεις». Οι πολίτες από τη μία ταλαιπωρούνται στις πολεοδομίες, από το δαίδαλο των οποίων δεν ξεμπλέκουν χωρίς «γρηγορόσημο». Μια πολύπλοκη νομοθεσία με αλληλοανααιρούμενες συχνά διατάξεις αποτελεί το κατάλληλο πλαίσιο γι' αυτή την κατάσταση.

Από την άλλη, ελάχιστοι απ' όσους θέλουν να κτίσουν είναι διατεθειμένοι να περιορίσουν τις οικιστικές τους απαιτήσεις και να ακολουθήσουν όσα ορίζει η πολεοδομική νομοθεσία.

Έτσι, ενώ στην εκδοθείσα πολεοδομική άδεια όλα «φαίνονται» σύννομα, στο τέλος προκύπτει ένα διαφορετικό και παράνομο ακίνητο.

Τα υπόγεια μετατρέπονται σε χώρους κύριας κατοικίας, οι πιλοτές, οι υπαίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι κλείνονται, τα πατάρια μέσα από τις κεραμοσκεπές κρύβουν έναν επιπλέον όροφο. Πέργκολες, σκέπαστρα, μπάρμπεκιου, γκαράζ που χτίζονται και περιβάλλοντες χώροι που πλακοστρώνονται, συμπληρώνουν το σκηνικό της αναρχίας και της ασυδοσίας, υπό τα αδιάφορα μάτια της πολεοδομίας.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, για να συνδεθεί μια οικοδομή με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, πρέπει να έχει ελεγχθεί από την αρμόδια πολεοδομία. Στο γνωστό στους μηχανικούς «διάταγμα Κατσιγιάννη» του 1993 περιγράφεται αναλυτικά τόσο ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών όσο και ο έλεγχος αυτών από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μετά το πέρας των οικοδομικών εργασιών.

Δεν γίνονται αυτοψίες

Ανάμεσα στ' άλλα καθορίζεται σαφώς ότι η πολεοδομία διενεργεί αυτοψία «εξετάζοντας αν η οικοδομή συμφωνεί με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας». Μόνο τότε η άδεια θεωρείται από την υπηρεσία και πραγματοποιείται η σύνδεση με τα δίκτυα. Όμως στην πράξη, η σύνδεση πραγματοποιείται με υπεύθυνη δήλωση του επιβλέποντος μηχανικού, που δηλώνει ότι όλα έγιναν όπως προβλέπεται στην άδεια.

«Σχεδόν σε καμία πολεοδομία δεν επαρκεί το προσωπικό για να πραγματοποιεί τις αυτοψίες στις οικοδομές που ολοκληρώνονται. Η ηλεκτροδότηση γίνεται με υπεύθυνη δήλωση μηχανικού», δηλώνει στην «Κ» ο κ. Τάσος Προυσαλιάδης, τμηματάρχης της πολεοδομίας Βούλας.

Όλες οι πολεοδομίες λοιπόν παρανομούν; Όχι γιατί η Πολιτεία φρόντισε να καλύψει τις υπηρεσίες. Μόλις τέσσερις ημέρες μετά την έκδοση του παραπάνω διατάγματος, ένα επεξηγηματικό έγγραφο από το ΥΠΕΧΩΔΕ έφτασε στις πολεοδομίες ανά τη χώρα.

Το συγκεκριμένο έγγραφο εξηγούσε ότι εξακολουθεί να ισχύει η απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ-28116) του 1991. Η συγκεκριμένη απόφαση αναφέρει ότι «με αφορμή τις έντονες διαμαρτυρίες των πολιτών σε όλη την επικράτεια και για την αποφυγή μεγάλων καθυστερήσεων, επιτρέπεται η προσωρινή σύνδεση των οικοδομών με τα δίκτυα ΔΕΗ και ύδρευσης μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη για θεώρηση της άδειας χωρίς αυτοψία με συνημμένη δήλωση των επιβλεπόντων μηχανικών». Ένα έγγραφο, λοιπόν, καταργεί τη νομοθεσία και ακυρώνει κάθε προσπάθεια να μπει ένα φρένο στις αυθαιρεσίες.

Νόμος χωρίς απόφαση

Είναι ολοφάνερο ότι η εκάστοτε κυβέρνηση βολεύεται από το αλαλούμ στο χώρο της οικοδομικής δραστηριότητας. Από το 2003 έχει ψηφιστεί νόμος (3212) που θεσμοθετεί τη δημιουργία τμήματος ελέγχου πολεοδομικών αδειών στο ΣΕΕΔΔ (Σώμα Επιθεωρητών – Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης). Η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) που απαιτείται για την εφαρμογή της διάταξης, δεν υπογράφηκε ποτέ.

Η πολεοδομία κινητοποιείται μόνο σε περίπτωση καταγγελίας. Τότε διενεργεί αυτοψία, καταγράφει τις παρανομίες και επιβάλλει υψηλά πρόστιμα, για την είσπραξη των οποίων είναι αρμόδια η εφορία. Ο επιβλέπων μηχανικός που έχει υπογράψει ότι η οικοδομή «είναι εντάξει» τις περισσότερες φορές δηλώνει ότι οι αυθαιρεσίες έγιναν μετά την ολοκλήρωση των εργασιών. Επειτα από πολύχρονη διαδικασία με ενστάσεις από την πλευρά των πολιτών και δικαστήρια, το ακίνητο ή τμήματά του χαρακτηρίζονται κατεδαφιστέα. Η πολεοδομία στέλνει το σχετικό κατάλογο των κατεδαφιστέων κτισμάτων στον αρμόδιο προϊστάμενο, τον νομάρχη ή τον δήμαρχο. Εκεί τελειώνουν όλα.

Οι κατεδαφίσεις

Σύμφωνα με τους αρμοδίους δεν υπάρχουν κονδύλια, δεν υπάρχουν συνεργεία, είναι

εξαιρετικά δύσκολο να οργανωθεί μια κατεδάφιση. Στην πραγματικότητα, όμως, ο αιρετός προϊστάμενος των πολεοδομιών δέχεται μεγάλες πιέσεις από τους ψηφοφόρους του. Όπως όλοι γνωρίζουμε, σπάνια τα αυθαίρετα κατεδαφίζονται.

Όπως επισημαίνει στην «Κ» ο γενικός επιθεωρητής Δημόσιας Διοίκησης Λεάνδρος Ρακιντζής, θα μπορούσε να δημιουργηθεί μια ανεξάρτητη υπηρεσία για τις κατεδαφίσεις. Όμως, κανένας πολιτικός δεν θέλει να τα «βάλει» με τους πολίτες στο συγκεκριμένο θέμα. «Αν έχεις έναν, δύο που παρανομούν μπορείς να τους τιμωρήσεις. Αν έχεις χιλιάδες δεν μπορείς να λάβεις δραστικά μέτρα», τονίζει ο ίδιος.

Ο τοίχος που... αντιστέκεται σε υπουργούς, ευρωδικαστές

Τον Νοέμβριο του 1987, η κ. Αικατερίνη Φωτοπούλου είδε μπροστά στο σπίτι της στη Φολέγανδρο να υψώνεται ένας τοίχος ύψους 2,5 μέτρων. Τι και αν επρόκειτο για αιγιαλό, τι και αν δεν υπήρχε οικοδομική άδεια, τι και αν η ανέγερση περιτοίχισης ήταν εντελώς παράνομη...

Η κ. Φωτοπούλου, αντίθετα από ό,τι θα επέλεγαν οι περισσότεροι, αποφάσισε να διεκδικήσει το δίκαιο και τη... θέα της προς το Αιγαίο. Είκοσι χρόνια μετά, κατάφερε να κρατάει στα χέρια της απόφαση κατεδάφισης από τον νομάρχη, από τον περιφερειάρχη, από τον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ και από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο. Έχει καταφέρει ακόμα και να λάβει αποζημίωση για ηθική ζημία και ηθική βλάβη. Δεν έχει καταφέρει όμως να απαλλαγεί από τον τοίχο, που βρίσκεται ακόμα εκεί.

Μετά τις περιπέτειές της με την ελληνική Δικαιοσύνη και αφού το 1996 ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ υπέγραψε υπουργική απόφαση σύμφωνα με την οποία ο τοίχος έπρεπε να κατεδαφιστεί -χωρίς ωστόσο κανένα πρακτικό αποτέλεσμα- η κ. Φωτοπούλου προσέφυγε στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Τον Νοέμβριο του 2004 στην υπόθεση «Φωτοπούλου κατά Ελλάδας» το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο δικαιώνει τον προσφεύγοντα και υποχρεώνει το ελληνικό Δημόσιο:

- Να συμμορφωθεί με τις πράξεις των διοικητικών οργάνων που έχουν τελεσίδικο

χαρακτήρα - στην προκειμένη περίπτωση απόφαση του ΣτΕ που καθορίζει ότι η κατεδάφιση πρέπει να λάβει χώρα.

- Να καταβάλει χρηματική αποζημίωση στον θιγόμενο.
- Να προχωρήσει σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες ώστε να αποτραπούν παρόμοιες παραβάσεις στο μέλλον.

Μάλιστα, η επιτροπή των αρμόδιων υπουργών όλων των κρατών-μελών του Συμβουλίου της Ευρώπης στα τέλη του 2006 επανεξέτασε την πορεία της υπόθεσης, διαπιστώνοντας ότι το κράτος -σ.σ. η Ελλάδα- δεν έχει κάνει τίποτα από όσα θα έπρεπε σε σχέση με την υπόθεση. Το ελληνικό Δημόσιο κατέβαλε στην κ. Φωτοπούλου την αποζημίωση που της επιδικάστηκε, αδυνατεί όμως να δρομολογήσει την κατεδάφιση του τοίχου. Έτσι, η κ. Φωτοπούλου ετοιμάζεται τώρα να προσφύγει για δεύτερη φορά στην ευρωπαϊκή δικαιοσύνη. Απίστευτο, αλλά ελληνικό.

Ένα εκατ. ευρώ πρόστιμο, αλλά ουδέν αποτέλεσμα

Χαρακτηριστικό παράδειγμα κτιρίου που η τελική του μορφή «απέχει πολύ» από όσα αναφέρει η αρχικώς εκδοθείσα πολεοδομική άδεια είναι ένα κτίσμα επί της οδού Βασιλέως Παύλου στη Βούλα. Ύστερα από καταγγελία, η πολεοδομία του δήμου διενήργησε αυτοψία και κατέγραψε τις πολεοδομικές παρανομίες που έχουν συντελεστεί και οι οποίες διπλασιάζουν τον όγκο του κτιρίου. Συγκεκριμένα, έχει πραγματοποιηθεί αυθαίρετο κλείσιμο ημιυπαίθριων χώρων, αυθαίρετο κλείσιμο πέργκολας, αλλαγή χρήσης από κατοικία σε κατάστημα, κλείσιμο αιθρίου, μη φύτευση του περιβάλλοντος χώρου που έχει εντελώς πλακοστρωθεί. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, τα 2/3 του περιβάλλοντος χώρου πρέπει να είναι φυτεμένα, έτσι ώστε να μειώνεται η περιβαλλοντική επιβάρυνση, αλλά και να αποφεύγονται οι πλημμύρες.

Μετά την αυτοψία –το 2004– και την καταγραφή των πολεοδομικών παραβάσεων, στον ιδιοκτήτη του κτιρίου επιβλήθηκαν πρόστιμο ανέγερσης και πρόστιμα διατήρησης, το σύνολο των οποίων σήμερα υπολογίζεται ότι ξεπερνά το 1.000.000 ευρώ. Ωστόσο το κτίριο συνεχίζει να λειτουργεί κανονικά χωρίς κανένα πρόβλημα έως και σήμερα, στεγάζοντας μάλιστα επιχείρηση.

Στην Ηλεία

Μία από τις ελάχιστες περιπτώσεις κατεδάφισης αυθαιρέτων καταγράφηκε στην Ηλεία και συγκεκριμένα στην παραλία της Ζαχάρως. Στις αρχές του 2008 γκρεμίστηκαν 19 αυθαίρετα κτίσματα, τα οποία είχαν κτιστεί πριν από αρκετά χρόνια και μάλιστα διέθεταν σύνδεση με τα δημόσια δίκτυα ηλεκτροδότησης και αποχέτευσης. Την ίδια στιγμή ωστόσο, στην ίδια περιοχή, αρκετά αυθαίρετα κτίσματα παραμένουν «στη θέση» τους, με αποτέλεσμα οι κάτοικοι να μιλούν για «δύο μέτρα και δύο σταθμά» και για ενέργειες που έχουν σχέση με τις επενδύσεις που σχεδιάζονται στην περιοχή, στις εκτάσεις που η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου έχει παραχωρήσει στον Δήμο Ζαχάρως για τουριστική εκμετάλλευση.

Η κατάρρευση του κτιρίου της Ρικομέξ και οι ευθύνες της Πολεοδομίας

Οι πολεοδομικές παραβάσεις εκτός από την αισθητική ή περιβαλλοντική επιβάρυνση που προκαλούν, μπορεί να έχουν και ολέθριες συνέπειες όπως στην περίπτωση της κατάρρευσης του κτιρίου της Ρικομέξ από τον σεισμό της 7ης Σεπτεμβρίου του 1999.

Η απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθήνας, το 2005, για πρώτη φορά κρίνει ότι η αρμόδια Πολεοδομία Αχαρνών, και όχι ο μηχανικός της οικοδομής, ευθύνεται για την κακή κατάσταση του κτιρίου που στοίχισε τη ζωή δεκάδων ανθρώπων. Ανοίγει έτσι αυτή η απόφαση τον δρόμο ώστε οι πολίτες να στραφούν κατά των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων – στις οποίες υπάγονται οι Πολεοδομίες, οι οποίες με τη σειρά τους δεν ασκούν τον έλεγχο που θα έπρεπε στις εκτελούμενες οικοδομικές εργασίες.

Συγκεκριμένα ο ενάγων, του οποίου η σύζυγος έχασε τη ζωή της από την κατάρρευση της Ρικομέξ, στράφηκε κατά του ελληνικού Δημοσίου, και της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής.

Σύμφωνα με το σκεπτικό της απόφασης «οι παραλείψεις και οι μη νόμιμες πράξεις των αρμόδιων πολεοδομικών αρχών είχαν συνέπεια να ανεγερθεί ένα κτίριο στατικά και αντισεισμικά επισφαλές. Το αποτέλεσμα αυτό θα είχε αποφευχθεί αν η πολεοδομική αρχή είχε απαιτήσει από τον μελετητή μηχανικό να διορθώσει τα διαγράμματα ώστε η επιφάνεια του κτιρίου να είναι προσαρμοσμένη με τις πραγματικές διαστάσεις του οικοπέδου και να τροποποιήσει τη στατική μελέτη ώστε να περιλαμβάνει όλα τα αναγκαία στοιχεία που

αφορούσαν τη στατική επάρκεια και την αντισεισμική θωράκιση». Με λίγα λόγια, η απόφαση εξηγεί ότι αν η Πολεοδομία είχε κάνει σωστά και σύμφωνα με τη νομοθεσία τη δουλειά της και είχε παρακολουθήσει την εξέλιξη των οικοδομικών εργασιών στο κτίριο της Ρικομέξ, θα «είχε αποτραπεί η επιδείνωση της θέσης του κτιρίου».

Τρεις ξεχωριστές υπηρεσίες προτείνει ο κ. Λ. Ρακιντζής

Το δεδομένο ότι οι πολεοδομίες δεν ελέγχουν τον τρόπο με τον οποίο εκτελείται η οικοδομική άδεια που αρχικά οι ίδιες εκδίδουν, επισημαίνει ο γενικός επιθεωρητής Δημόσιας Διοίκησης κ. Λεάνδρος Ρακιντζής, μιλώντας στην «Κ».

Προκειμένου να λυθεί το πρόβλημα, προτείνει να δημιουργηθούν δύο χωριστές υπηρεσίες. Μία για την έκδοση των οικοδομικών αδειών και μία για τον έλεγχο του τρόπου που αυτές εκτελούνται. Όσον αφορά τις κατεδαφίσεις αυθαιρέτων –που ποτέ δεν υλοποιούνται– τονίζει ότι θα έπρεπε να δημιουργηθεί αυτοτελής υπηρεσία κατεδαφίσεων ώστε να αξιοποιούνται τα υπάρχοντα κονδύλια.

Σήμερα, οι οικοδομικές άδειες δεν ελέγχονται μετά το πέρας των εργασιών. Οι οικοδομές συνδέονται με τα δίκτυα κοινής ωφελείας μετά δήλωση του επιβλέποντος μηχανικού καθώς το προσωπικό που εργάζεται στις πολεοδομίες απασχολείται κυρίως με την έκδοση οικοδομικών αδειών.

«Για να αλλάξει αυτό το καθεστώς θα έπρεπε να δημιουργηθούν δύο χωριστές υπηρεσίες που δεν θα επικοινωνούν μεταξύ τους. Η μία για την έκδοση των οικοδομικών αδειών και η άλλη για τον έλεγχο εφαρμογής της άδειας», προτείνει.

Όσον αφορά τη διαδικασία κατεδάφισης αυθαιρέτων, ο κ. Ρακιντζής επισημαίνει ότι έτσι όπως λειτουργεί το σύστημα πρόκειται για μια διαδικασία στην πράξη ανεφάρμοστη και ιδιαίτερα δαπανηρή. Αναφέρει –αρκούντως χαρακτηριστικά– ότι προκειμένου να γκρεμιστεί μια υπαίθρια τουαλέτα τριών τετραγωνικών μέτρων στην Πάργα χρειάστηκε να μεταβεί

στο... σημείο τέσσερις φορές το συνεργείο, γιατί πάντα έμπαινε κάποιος μέσα και ακυρωνόταν η κατεδάφιση! Κάθε φορά μάλιστα γινόταν προκήρυξη - διαγωνισμός και βέβαια το συνεργείο πληρωνόταν περίπου 5.000 ευρώ.

Ο κ. Ρακιντζής επισημαίνει ότι αν υπήρχε πολιτική βούληση να προχωρήσουν οι κατεδαφίσεις θα επιλέγονταν και οι ανάλογες λύσεις.

«Κάποια κονδύλια υπάρχουν. Για παράδειγμα, στην πολεοδομία Αν. Αττικής την τελευταία χρονιά είχαν προϋπολογιστεί 800.000 ευρώ για κατεδάφιση αυθαιρέτων. Ωστόσο, για να προχωρήσει η διαδικασία θα μπορούσε με τα χρήματα που δίδονται να δημιουργηθεί μία υπηρεσία ανεξάρτητη, αυτοτελής, χωρίς πολιτική εξάρτηση, η οποία να στελεχωθεί, να διαθέτει τα δικά της συνεργεία και να πραγματοποιεί τις κατεδαφίσεις».

12-04-2009

<http://www.kathimerini.gr>