



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Η συμβολή του ελεγκτικού έργου της Ε.Α.Δ. στην κοινωνία

Τομέας Δομημένου Περιβάλλοντος και Χωροταξίας

Ειρήνη Εκίζανα

Προϊσταμένη του Τομέα Δομημένου Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Μονάδας Επιθεωρήσεων και Ελέγχων

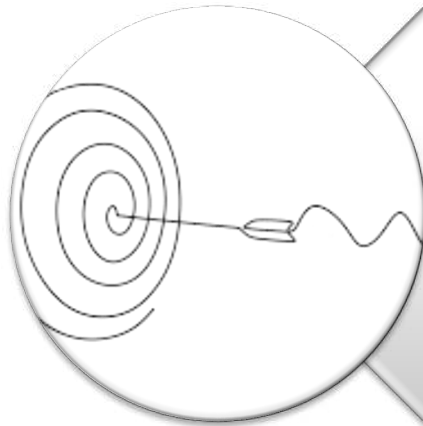


ΕΘΝΙΚΗ ΑΡΧΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ

Τομέας Δομημένου Περιβάλλοντος & Χωροταξίας



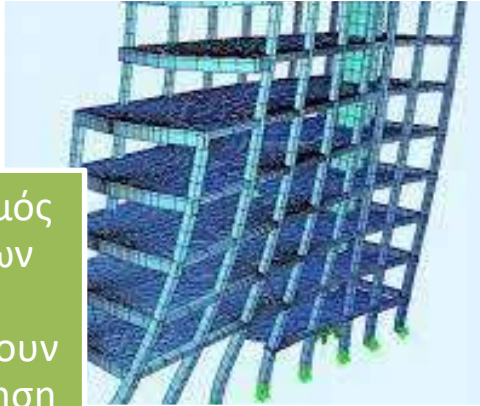
Αποτελεί αυτοτελή οργανική μονάδα επιπέδου Διεύθυνσης, υπαγόμενη στη Μονάδα Επιθεωρήσεων και Ελέγχων της ΕΑΔ.



Οι επιχειρησιακοί στόχοι του Τομέα είναι η διαχείριση καταγγελιών-αναφορών ή/και πληροφοριών για θέματα που αφορούν στην τήρηση ή μη της νομιμότητας από τους φορείς και τις υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα που ασκούν αρμοδιότητες ή δραστηριοποιούνται σε θέματα δομημένου περιβάλλοντος και χωροταξίας.

Βασικοί πυλώνες/άξονες της ελεγκτικής δράσης του Τομέα

Εντοπισμός
κινδύνων
που
ενυπάρχουν
στη δόμηση



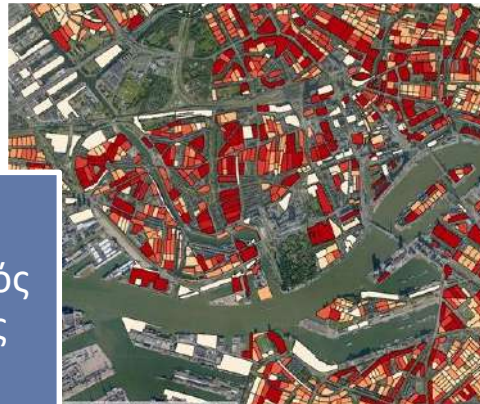
Έλεγχος
νομιμότητας
έκδοσης
οικοδομικών
αδειών



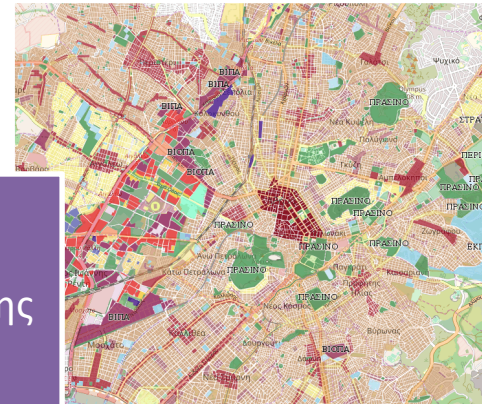
Αυθαίρετη
δόμηση



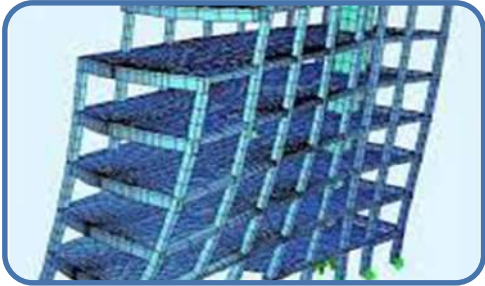
Πολυενοδομικός
σχεδιασμός



Χρήσεις γης



Βασικοί πυλώνες/άξονες της ελεγκτικής δράσης του Τομέα



Εντοπισμός των κινδύνων που ενυπάρχουν στη δόμηση και αντιμετώπισή τους

- Προσεισμικός έλεγχος των δημόσιων κτιρίων.
- Κτίρια που κρίνονται επικίνδυνα από άποψη δομική και στατική.



Νομιμότητα έκδοσης των οικοδομικών αδειών

- Τήρηση και υποβολή των προαπαιτούμενων εγκρίσεων, δηλ. εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών που απαιτούνται πριν την υποβολή των δικαιολογητικών και μελετών για την έκδοση ο.α., όπως π.χ. από δασική υπηρεσία, αρχαιολογία κ.λπ.
- Τήρηση των προβλεπόμενων από τα ειδικά διατάγματα για κάθε περιοχή, π.χ. ιστορικός τόπος, παραδοσιακός οικισμός, διατηρητέα κτίρια κ.λπ.
- Παράλειψη οφειλόμενων ενεργειών εκ μέρους των πολεοδομικών υπηρεσιών (π.χ. προβλεπόμενα για διαχείριση οικοδομικών αποβλήτων ιδιωτικών έργων) καθώς και κεντρικών υπηρεσιών/υπουργείων (π.χ. υφιστάμενες εκκρεμότητες για τη διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου ο.α.).



Αυθαίρετη δόμηση

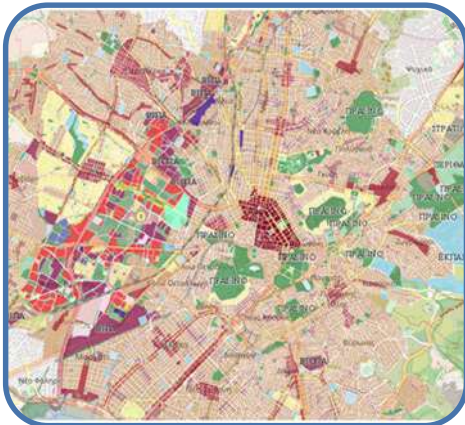
- Εντοπισμός και καταγραφή αυθαίρετων κατασκευών είτε εξ ολοκλήρου είτε καθ' υπέρβαση ο.α., με σύνταξη εκθέσεων αυτοψίας αυθαιρέτου και υπολογισμού προστίμων.
- Διαδικασία οριστικοποίησης των αυθαιρέτων.
- Βεβαίωση και είσπραξη των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων.
- Τήρηση της διαδικασίας κατεδάφισης των οριστικά κριθέντων ως αυθαίρετων και κατεδαφιστέων δομικών στοιχείων/κατασκευών.

Βασικοί πυλώνες/άξονες της ελεγκτικής δράσης του Τομέα



Τήρηση των διαδικασιών πολεοδομικού σχεδιασμού

- Πολεοδομήσεων
- Πολεοδομικών Επεκτάσεων
- Αναπλάσεων ήδη πολεοδομημένων περιοχών
- Ρυμοτομικών/αναγκαστικών απαλλοτριώσεων
- Καταπατήσεων δημόσιων και δημοτικών εκτάσεων κ.λπ.



Χρήσεις γης - Συμβατότητα μεταξύ υφιστάμενων & θεσμοθετημένων

- Νομιμότητα υφιστάμενων χρήσεων γης σε εντός κι εκτός σχεδίου περιοχές
- Έλεγχος της τήρησης των θεσμοθετημένων χρήσεων γης από τις εν λειτουργία οικονομικές δραστηριότητες (πχ υδροψυχαγωγικά πάρκα, σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων, κ.υ.ε., σχολεία, χώροι συναθροίσης κοινού, κλπ)

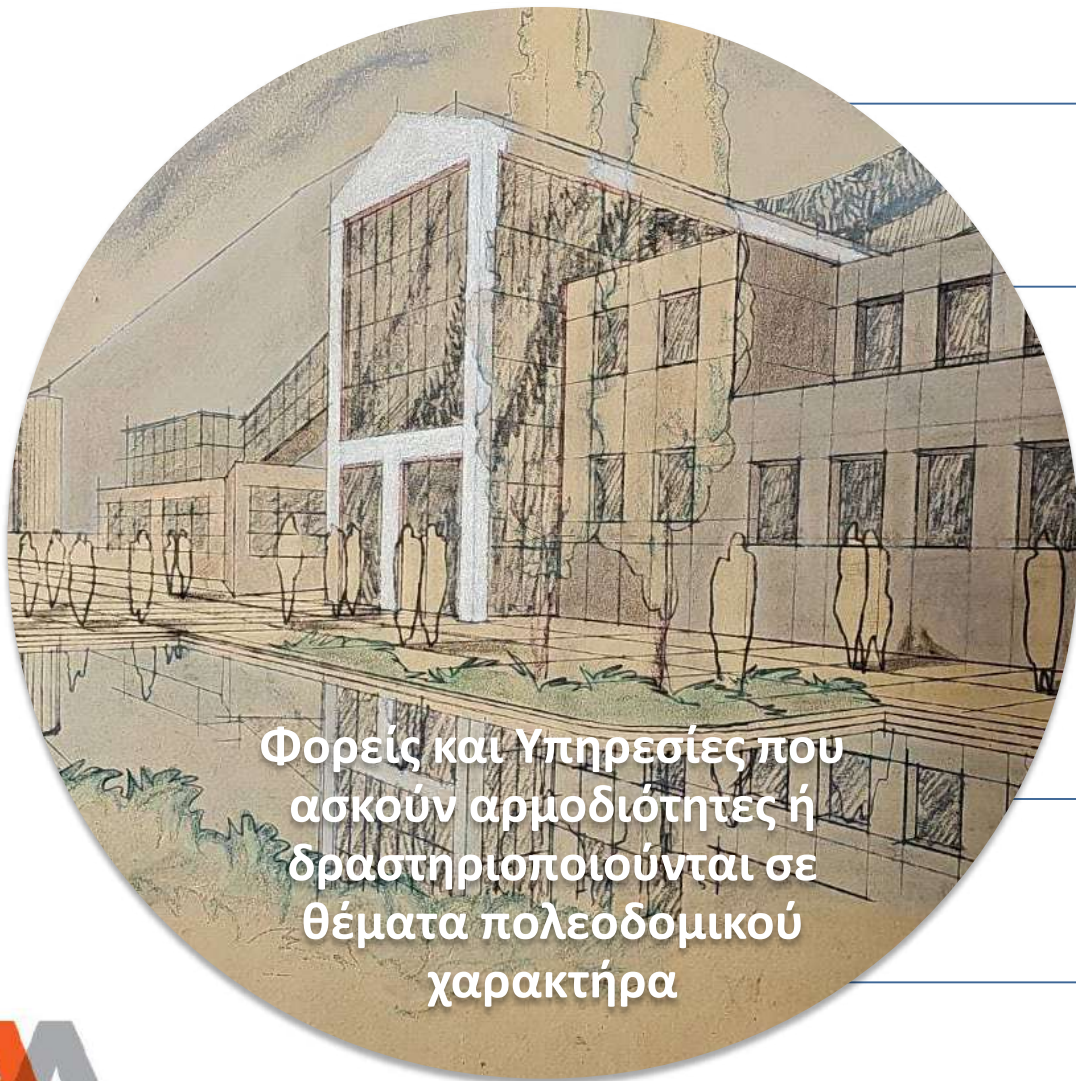
Διάρθρωση Τομέα



Κώστας Γούναρης
Σχέδια από τη Θεσσαλονίκη

Υποτομέας Δομημένου Περιβάλλοντος

Πεδίο παρέμβασης



Υπηρεσίες Δόμησης
ΟΤΑ α' βαθμού



Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής,
Οικοδομικών Κανονισμών και
Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου
Περιβάλλοντος και Ενέργειας



ΕΥΠΑΤΕ του
Υπουργείου
Πολιτισμού και
Αθλητισμού



Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων &
Αμφισβητήσεων και Συμβούλια
Αρχιτεκτονικής



Άλλοι φορείς της Γενικής
Κυβέρνησης

Αποστολή Υποτομέα Δομημένου Περιβάλλοντος

Η αποστολή του Υποτομέα είναι διενέργεια τακτικών και έκτακτων ελέγχων ως προς την τήρηση ή μη της νομιμότητας, κατά την εφαρμογή διαδικασιών όπως:

- ✓ Τη νομιμότητα των διαδικασιών έκδοσης των οικοδομικών αδειών (νέες άδειες, αναθεωρήσεις, άδειες επισκευής κτισμάτων πληγέντων από φυσικές καταστροφές, κλπ.) και εγκρίσεων (π.χ. αδειοδότηση εγκατάστασης κεραιών κινητής τηλεφωνίας, εργασιών μικρής κλίμακας κλπ.).



Τέσης Παναγιώτης
Οικοδομή

- ✓ Την τήρηση των γενικών και ειδικών διατάξεων και προδιαγραφών και των διαδικασιών ενημέρωσης για κάθε στάδιο ελέγχου της οικοδομής μέσα στις προθεσμίες που ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία,
- ✓ Την τήρηση υλοποίησης οικοδομικών εργασιών και ελέγχου κατασκευών (π.χ. αυθαιρέτων, επιτρεπόμενων χρήσεων γης, επικινδύνων οικοδομών, κλπ.),

Αποστολή Υποτομέα Δομημένου Περιβάλλοντος

- ✓ Την τήρηση των διαδικασιών υπαγωγής στους νόμους περί αυθαίρετης δόμησης.
- ✓ Τη λειτουργία των συλλογικών οργάνων που επιλαμβάνονται πολεοδομικών θεμάτων [π.χ. Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων & Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, κλπ.].
- ✓ Την τήρηση των προθεσμιών βεβαίωσης των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών μετά την οριστικοποίησή τους.



Αποστολή Υποτομέα Δομημένου Περιβάλλοντος

- ✓ Την έκδοση βεβαιώσεων από αιρετά όργανα των Ο.Τ.Α., π.χ. περί αρτιότητας οικοπέδου, περί ύπαρξης οικισμού, περί παλαιότητας ή ύπαρξης κτίσματος προ του 1955, περί επιτρεπόμενων χρήσεων γης, κ.λπ., που ασκούν επιρροή στην κρίση περί της νομιμότητας ύπαρξης οικοδομής, καθώς και περί της δυνατότητας ανοικοδόμησης γηπέδου.
- ✓ Την τήρηση των διαδικασιών εξέτασης των κατασκευών που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές (π.χ. σεισμό, πλημμύρα, πυρκαγιά, κατολίσθηση).



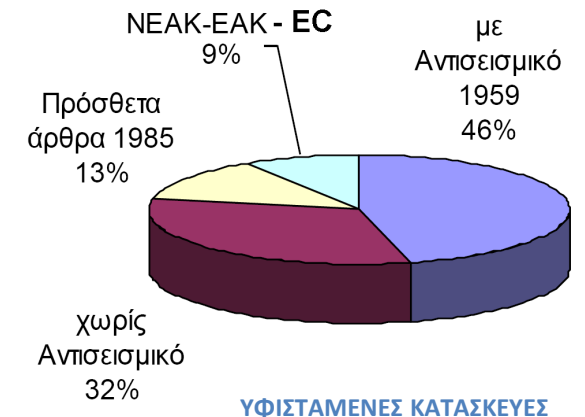
Σεισμός



Πυρκαγιά



Κατολίσθηση



Σύντομη ιστορική αναδρομή νομοθεσίας

Υπηρεσίες
Δόμησης

Ν. 3852/2010
«Καλλικράτης»



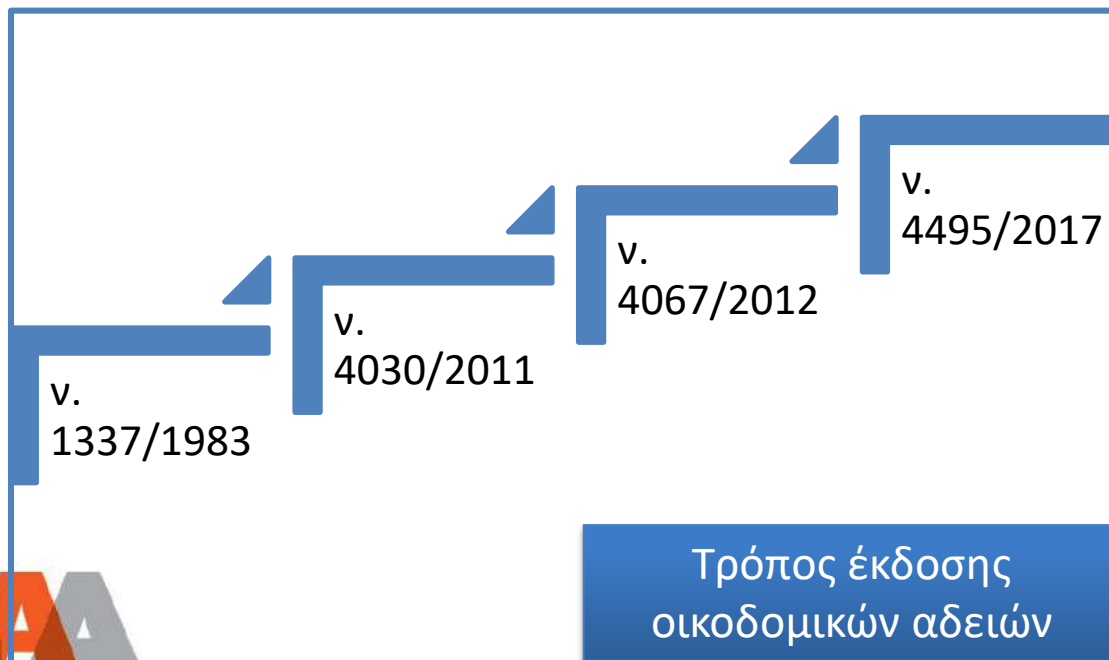
Κατάργηση
Νομαρχιακών
Αυτοδιοική-
σεων



Μεταβίβαση
κύριων
διοικητικών
αρμοδιοτήτων
στις Περιφέρειες



Μεταφορά
πολεοδομικών
υπηρεσιών
στους Δήμους



Χωροταξία

- ✓ Η χωροταξία εκφράζει γεωγραφικά τις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτιστικές και οικολογικές πολιτικές της κοινωνίας.
- ✓ Είναι ταυτόχρονα, ένα επιστημονικό πεδίο, μια διοικητική τεχνική και μια πολιτική που αναπτύχθηκε ως διεπιστημονική και συνολική προσέγγιση με στόχο την ισόρροπη περιφερειακή ανάπτυξη και τη φυσική οργάνωση του χώρου σύμφωνα με μια ενιαία στρατηγική.
- ✓ Χαρακτηριστικά ζητήματα με τα οποία συνδέεται η χωροταξία είναι, μεταξύ άλλων:
 - ❑ το πλαίσιο τοποθέτησης στο χώρο των ανθρώπινων δραστηριοτήτων,
 - ❑ η εξασφάλιση ισότιμης πρόσβασης στις συλλογικές υπηρεσίες και υποδομές,
 - ❑ η ισορροπία του δικτύου των πόλεων και οι σχέσεις πόλης-υπαίθρου,
 - ❑ η διαχείριση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και
 - ❑ η προστασία του περιβάλλοντος.



Φασιανός Αλέκος
Ο φέρων την πόλη του

ΣΥΝΤΑΓΜΑ : Άρθρο 24 παρ.2

«Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. ...».

ΣΤΕ/Ε' Τμήμα : Απόφαση με αρ. 3249/2000

«Στο άρθρο 24 του Συντάγματος καθιερώνεται ως υποχρέωση του κράτους η χωροταξική οργάνωση της χώρας, συνιστάμενη στην ορθολογική κατανομή των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων στον γεωγραφικό χώρο, λαμβανομένης υπ' όψιν πρωτίστως της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι υπερτοπικός, διαφοροποιούμενος ούτω από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και από τους ειδικούς σχεδιασμούς των διαφόρων έργων, είναι δε σε σχέση με αυτούς σχεδιασμός συνοπτικός αλλά και υπερέχων. »

Χωροταξικός - Πολεοδομικός Σχεδιασμός

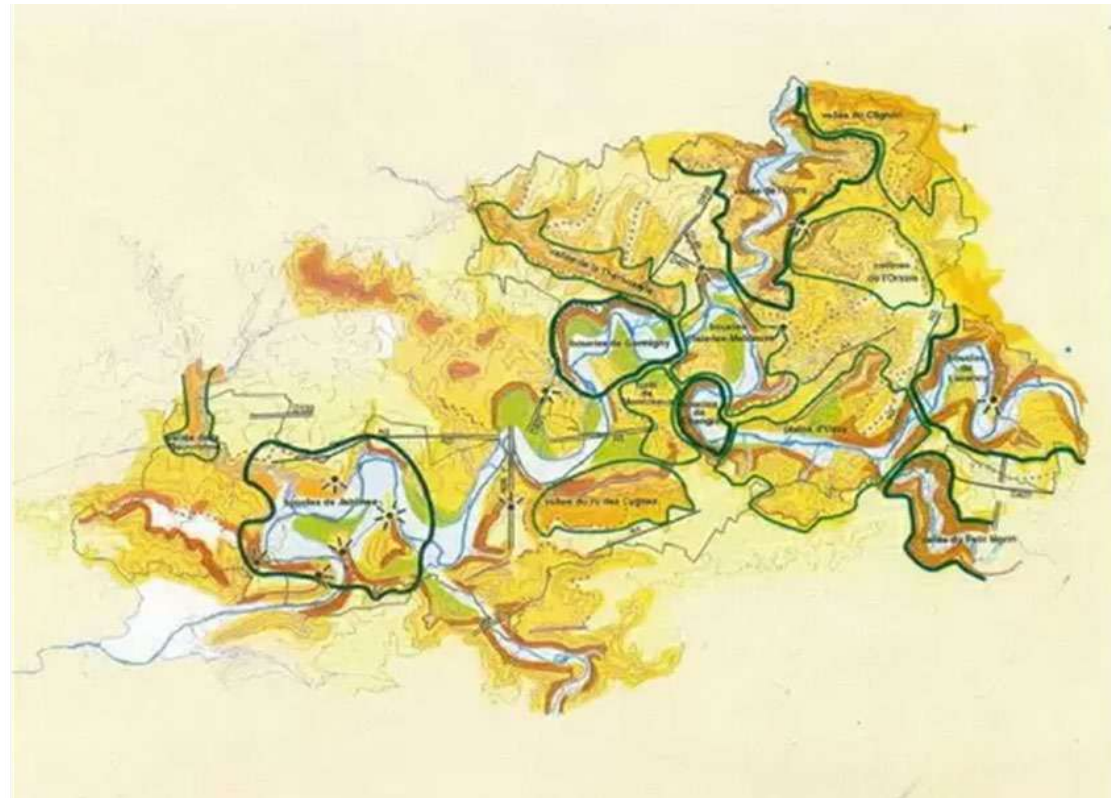
Ορισμοί

- **Χωροταξικός σχεδιασμός:** ο χωρικός σχεδιασμός που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι κυρίως στρατηγικού χαρακτήρα και περιλαμβάνει κατευθύνσεις και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις.
- **Πολεοδομικός σχεδιασμός:** ο χωρικός σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο και περιλαμβάνει κυρίως ρυθμίσεις.



Χωροταξία και ΕΑΔ

- ✓ Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) και αποφασίζεται από τα αρμόδια συλλογικά όργανα κατ' εφαρμογή του νόμου.
- ✓ Ο έλεγχος της ορθότητας των αποφάσεων των οργάνων αυτών αποτελεί έλεγχο σκοπιμότητας. Σημειώνεται ότι η ΕΑΔ δεν διενεργεί ελέγχους σκοπιμότητας αλλά ελέγχους νομιμότητας διαδικασιών.



Αποστολή του Υποτομέα Χωροταξίας

Η αποστολή του Υποτομέα είναι η διενέργεια τακτικών και έκτακτων ελέγχων ως προς την τήρηση ή μη της νομιμότητας, από τις υπηρεσίες, κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους σε θέματα που αφορούν στη μελέτη, διαχείριση και εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης, πολεοδομικών μελετών και ρυθμίσεων, μελετών για την αποκατάσταση και ανάπλαση περιοχών, κ.λπ.. Ενδεικτικά:

- ✓ Η εκπόνηση, ανάθεση, παραλαβή μελετών Ρυθμιστικών Σχεδίων (τοπικών, περιφερειακών, εθνικών), Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), Πολεοδομικών Μελετών επεκτάσεως Σχεδίου Πόλεως, Πράξεων Εφαρμογής (Συνολικής, Μεμονωμένης, Διορθωτικής), Αναπλάσεων οδών, Πεζοδρομήσεων, Μεταφοράς Σ.Δ., Απαλλοτριώσεων, Πράξεων Τακτοποίησης, Αναλογισμού και Προσκυρώσεων, Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, κ.λπ.

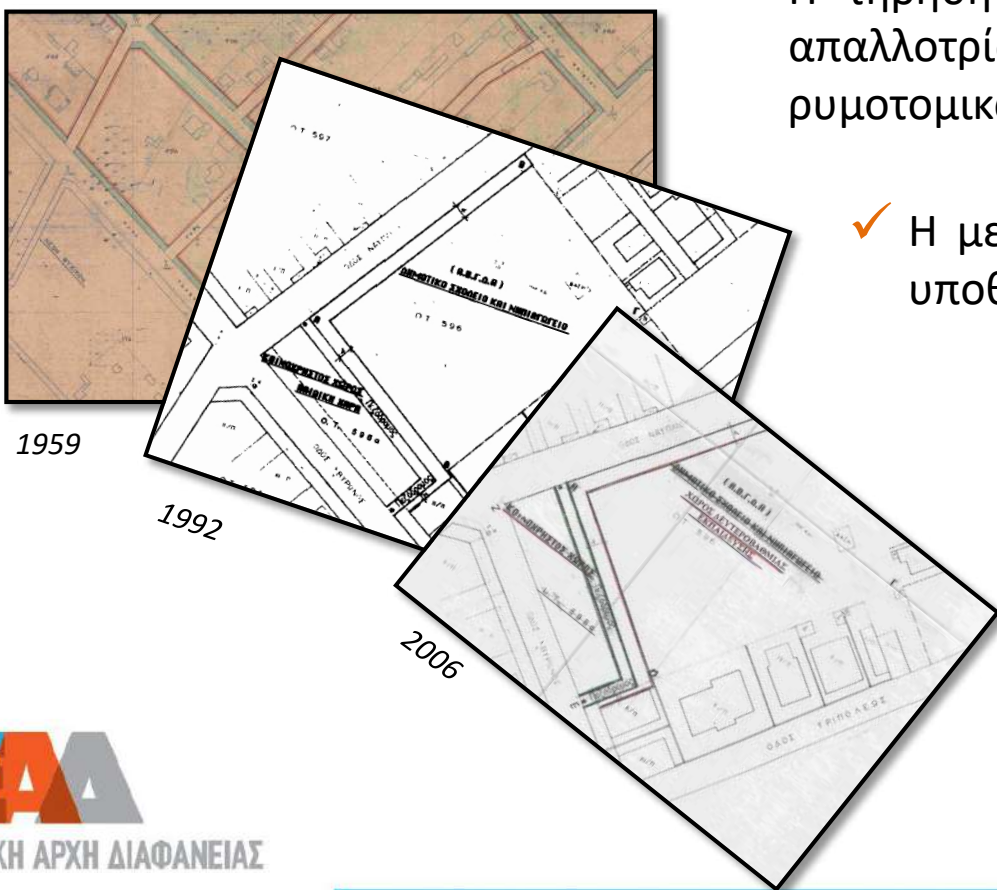


Απόσπασμα Γ.Π.Σ. Αττικής γύρω από τα γραφεία της ΕΑΔ στη Λεμπέση

Αποστολή του Υποτομέα Χωροταξίας

- ✓ Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικισμών (ως υφιστάμενων προ του 1923, ως παραδοσιακών, ως ιστορικών τόπων, ως ειδικού φυσικού ενδιαφέροντος, κ.λπ. ειδικών όρων και περιορισμών).
- ✓ Η διαδικασία οριοθέτησης οικισμών ανά την επικράτεια.

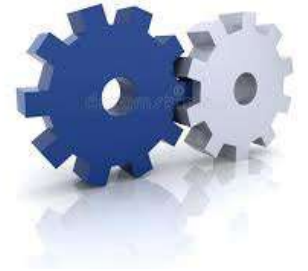
Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου



- ✓ Η τήρηση της νομιμότητας των διαδικασιών απαλλοτρίωσης, άρσης απαλλοτρίωσης, τυχόν επανεπιβολής απαλλοτρίωσης, τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων, κ.λπ.
- ✓ Η μεταγραφή των πράξεων (ρυμοτομικών ή άλλων) στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και τα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία.
- ✓ Η τήρηση των αρμοδιοτήτων των υπηρεσιών που εφαρμόζουν τα Πολεοδομικά Σχέδια.

Συμβολή Τομέα σε Μικτά Κλιμάκια Ελέγχου

Ο Τομέας έχει συμβάλει και συμβάλλει όποτε αυτό κριθεί αναγκαίο στη διαμόρφωση μικτών κλιμακίων ελέγχου για αντιμετώπιση υποθέσεων μικτού αντικειμένου, όπως π.χ.:



Στον έλεγχο σχετικά με την πυρκαγιά της 23^{ης}.07.2018 στην περιοχή των Δήμων Ραφήνας – Πικερμίου και Μαραθώνα, Π.Ε. Ανατ. Αττικής.

Στον έλεγχο νομιμότητας αδειοδότησης κ.υ.ε. ως προς τη νομιμότητα των χρήσεων γης και έκδοσης και υλοποίησης ο.α.

Στον έλεγχο νομιμότητας λειτουργίας σχολικών εγκαταστάσεων.

Στον έλεγχο νομιμότητας έκδοσης περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων ως προς τις χρήσεις γης.

Στους ελέγχους ορθής εφαρμογής των μέτρων κατά της διασποράς του κορωνοϊού κατά την πρόσφατη παγκόσμια υγειονομική κρίση.

Συμβολή Τομέα μη ελεγκτικής μορφής

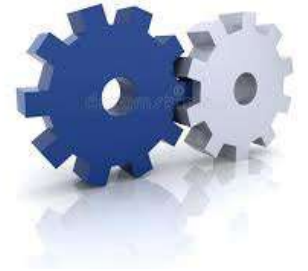
Επιθεωρητές του Τομέα έχουν συμβάλει όποτε αυτό ζητήθηκε και με διαφορετικούς τρόπους, παράλληλα και πλέον του κυρίως ελεγκτικού τους έργου, όπως στα ακόλουθα:

Συμμετοχή με τακτικό μέλος στην Επιτροπή Εξέτασης Αντιρρήσεων Επιβολής Προστίμων κατά προσώπων και επιχειρήσεων από τα κλιμάκια της ΕΑΔ κατά τους ελέγχους εφαρμογής των μέτρων κατά της διασποράς του κορωνοϊού.

Στη διαχείριση κρίσεων και στην οργάνωση-συντονισμό των οφειλόμενων ενεργειών συμμόρφωσης της Ελλάδας σε απόφαση του Δικαστηρίου της ΕΕ στο πλαίσιο της εθνικής προσπάθειας περί αποτροπής της επιβολής προστίμου ύψους εκατοντάδων εκατομμυρίων.

Σε Ομάδα Εργασίας για το έργο της Κυβερνητικής Επιτροπής Κρατικής Αρωγής με αντικείμενο την παρακολούθηση της πρόληψης & αποκατάστασης των φυσικών καταστροφών.

Στην ενδεδειγμένη επισκόπηση κτιριακών υποδομών στο πλαίσιο αναζήτησης κτιρίων για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών της κεντρικής υπηρεσίας της ΕΑΔ .



Στελέχωση Τομέα

Μέχρι το 2021

Στον Τομέα, μέχρι τα μέσα του 2022 :

- υπηρετούσαν **7 Μηχανικοί** όλων των Ειδικοτήτων [1 Αρχ., 2 Πολ.-Μηχ., 2 Τοπ.-Μηχ., 2 Μηχ.-Μηχ.] και **1 Οικονομολόγος**
- λόγω μικρού αριθμού υπηρετούντων δεν είχαν οριστεί Προϊστάμενοι Υποτομέων.

Από το 2022

Από τα μέσα του 2022 και εντεύθεν ο Τομέας στελεχώθηκε με 2 ακόμα μέλη, **1 Πολ.-Μηχ.** και **1 Πολ.-Μηχ. ΤΕ**, οπότε:

- υπηρετούν πλέον **10 Επιθεωρητές-Ελεγκτές**,
- τον Μάρτιο 2022 ορίσθηκε ως Προϊσταμένη Υποτομέα Χωροταξίας η κα Μπίτσικα, Τοπ.-Μηχ.



Γιάννης Γαΐτης
Πλήθος



Σας ευχαριστώ πολύ!

Ειρήνη Εκίζανα
Τομέας Δομημένου Περιβάλλοντος και Χωροταξίας
Τηλ. 2132148503
E-mail: eirini.ekizana@aead.gr