

Έλεγχος και Προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος

Γεωργία Κοτίνη

Γενική Διευθύντρια Χωρικού Σχεδιασμού &
Αναπληρώτρια Γενική Διευθύντρια Πολεοδομίας ΥΠΕΝ



Βασικοί άξονες αποτελεσματικής προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος είναι:

α: η κωδικοποίηση και απλοποίηση της σχετικής νομοθεσίας μέσω της διαφάνειας και της επίσπευσης των σχετικών με το χωρικό σχεδιασμό διαδικασιών **και των διαδικασιών έκδοσης οικοδομικών αδειών,**

β: η θέσπιση μηχανισμών διαρκούς και συνολικού ελέγχου αυτού, με την αξιοποίηση των **νέων τεχνολογιών** για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων κατασκευών, τον συστηματικό έλεγχο των οικοδομών και την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου,

γ: η **εξασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου** με την ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, η εξασφάλιση και διαμόρφωση των απαιτούμενων κοινοχρήστων χώρων, η διαφύλαξη και ανάδειξη της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς κ.ά.



Α. ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

- **Λειτουργία Ηλεκτρονικού Μητρώου Ταυτότητας Κτιρίου**

Με την ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7547/104 (ΦΕΚ287/Β/2021) Υπουργική Απόφαση καθορίστηκε η έναρξη λειτουργίας του Ηλεκτρονικού Μητρώου Ταυτότητας Κτιρίου, της παρ. 2 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017 στο οποίο τηρούνται στοιχεία, σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

Το Ηλεκτρονικό Μητρώο εποπτεύεται από τη Δ/νση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υ.Π.ΕΝ και συνδέεται με τη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 84 του ν. 4727/2020.



- **Εντοπισμός και καταγραφή αυθαιρέτων κατασκευών**

Σύμφωνα με το άρθρο 92 του ν.4495/17, η διαδικασία εντοπισμού και καταγραφής αυθαιρέτων κατασκευών προβλέπεται να πραγματοποιείται από ιδιώτες μηχανικούς, ελεγκτές δόμησης, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης, την εποπτεία και επιχειρησιακή διαχείριση του οποίου έχει η Δ/ση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υ.Π.ΕΝ.

Επί του παρόντος και σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 26 του ίδιου νόμου, οι αρμοδιότητες εντοπισμού αυθαιρέτων κατασκευών ασκούνται ακόμη από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης του δήμου (Υ.ΔΟΜ).

Ωστόσο, η με **Α.Π.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/125377/1667 (ΦΕΚ6769/Β/2021) Υπουργική Απόφαση**, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 86 του ν. 4759/2020 και αφορά τον καθορισμό του αντικειμένου ελέγχου εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών, από ελεγκτές δόμησης, όπως ορίζεται στο άρθρο 92 του ν.4495/17, **αποτελεί το πρώτο στάδιο προς τη κατεύθυνση υλοποίησης της μεταρρύθμισης αυτής.**



- **Εντοπισμός αυθαιρέτων κατασκευών με ταχύτατη διαδικασία.**

Προσφάτως, τον Μάρτιο του 2023 και τον Απρίλιο του ιδίου έτους θεσπίστηκαν με τον ν. 5037/2023 (άρθρα 271 και 271Α), και την συμπλήρωση αυτού με τον ν. 5043/2023, **διατάξεις για την ταχύτατη διαδικασία εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων σε αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης κατόπιν αυτοψιών μικτών κλιμακίων ελέγχου**, με στόχο

- την τήρηση της συνταγματικής επιταγής της προστασίας του περιβάλλοντος,
- την καταστολή της αυθαίρετης δόμησης και
- την αποκατάσταση της νομιμότητας.

Έχει ήδη εφαρμοστεί η νέα διαδικασία με αποτέλεσμα τον εντοπισμό σημαντικού αριθμού αυθαιρέτων κατασκευών στην νήσο Μύκονο.



- **Καταγραφή και βελτίωση της προσβασιμότητας των κτιρίων δημοσίου ενδιαφέροντος**

Στα πλαίσια του Εθνικού Σχεδίου Δράσης για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρία και στην κατεύθυνση του στόχου της συλλογής και αξιοποίησης των δεδομένων στη χάραξη δημόσιας πολιτικής για την αναπηρία, η Δ/νση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υ.Π.Ε.Ν. συντέλεσε σημαντικά στην **επίσπευση της υλοποίησης της Ηλεκτρονικής Πλατφόρμας Καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας των κτιρίων που στεγάζονται φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014**, όπως προβλέπεται στην ΥΠ.Ε.Ν./Γ.Δ.Χ.Σ./70755/614 υπουργική απόφαση (Φ.Ε.Κ.3756/Β/2021)

Η ηλεκτρονική υπηρεσία καταγραφής στη νέα ηλεκτρονική πλατφόρμα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), των υποδομών προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία των κτιρίων που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες, η οποία προβλέπεται ως στόχος στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρία (Πυλώνας ΙΙΙ, Στόχος 20.1) ξεκίνησε σε επίπεδο Επικράτειας, στις 21 Σεπτεμβρίου 2021.



- **Κατάρτιση Μητρώου Ελεγκτών Προσβασιμότητας – Διενέργεια ελέγχων σε κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος**

Έχει εκδοθεί η με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/121514/1435 (ΦΕΚ6010/Β/2022) Κοινή Υπουργική Απόφαση για την **κατάρτιση του Μητρώου Ελεγκτών Προσβασιμότητας**, τη διαδικασία εγγραφής στο μητρώο, τον ορισμό, τον έλεγχο και αποζημίωση των ελεγκτών προσβασιμότητας των κτιρίων που στεγάζονται φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 .



Β. ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟΝ ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΗΠΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

Το νέο σύστημα **«e-Άδειες»** ανήκει στον ΥΠΕΝ και ενεργοποιείται μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Το e-άδειες λειτουργεί ως ηλεκτρονική πύλη του ΤΕΕ μέσω της οποίας όλες οι άδειες εκδίδονται υποχρεωτικά ηλεκτρονικά.

Στις καινοτομίες του νέου συστήματος περιλαμβάνεται ότι:

α. μετά την ηλεκτρονική έγκριση από την Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) , η οικοδομική άδεια αναρτάται στην «Διαύγεια» και σε διαδικτυακό τόπο του ΥΠΕΝ, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του εντύπου της οικοδομικής άδειας, καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης αυτής, ενώ

β. απλοποιείται η διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών και εκμηδενίζεται ο χρόνος αναμονής, επιτυγχάνεται 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.



Στην παρ.4 του άρθρου 38 «Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας Εξουσιοδοτική διάταξη» του ν.4495/17, προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου.

Τα ανωτέρω προσδιορίστηκαν με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/125394/4805/2021 (ΦΕΚ-91/Β/17-1-22) Υπουργική Απόφαση.

Διευκρινίζεται, ότι ο δειγματοληπτικός έλεγχος των αδειών:

- Αφορά τις άδειες που εκδόθηκαν με τις διατάξεις του ν.4495/17, ως τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών.
- Αφορά μόνο τις άδειες που εκδόθηκαν με χορήγηση βεβαίωσης όρων δόμησης από την αρμόδια ΥΔΟΜ.
- Διενεργείται σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν ανά εξάμηνο.
- Διενεργείται από κάθε ΥΔΟΜ για τις άδειες που εξέδωσε.



- **Ο Έλεγχος αφορά ως προς το περιεχόμενό του τα ίδια στοιχεία που ελέγχονται κατά την προέγκριση οικοδομικών αδειών, δηλαδή το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης.**
 - Το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και ως προς τα στοιχεία που περιλαμβάνονται σ' αυτό.
 - Το διάγραμμα κάλυψης ελέγχεται ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών των απαιτούμενων στοιχείων, καθώς και ως προς τα αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο τα οποία περιορίζονται στην ταυτοποίηση των στοιχείων και ορθή αντιστοίχιση των αναγραφόμενων μεγεθών που περιέχονται σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες και σε τυχόν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών.
 - Περαιτέρω ελέγχονται ο τίτλος ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση της αρτιότητας, οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης/δημιουργίας του οικοπέδου ή γηπέδου, το τυχόν απαιτούμενο έντυπο εισφοράς της εξαγοράς θέσεων στάθμευσης και τα υπόλοιπα δικαιολογητικά και μελέτες της παρ.1 του Αρθ-40 του Ν-4495/17 που απαιτούνται για την



- Ο Έλεγχος αυτός δεν πρέπει να συγχέεται με τον έλεγχο νομιμότητας που προβλέπεται στην παρ.3 του άρθρου 38 του ν.4495/17, ο οποίος διενεργείται κατόπιν καταγγελίας για τη νομιμότητα εκδοθείσας αδείας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής, ή και έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και, ως προς το αντικείμενο ελέγχου, περιορίζεται στις μελέτες και στοιχεία για τις οποίες υποβλήθηκε η καταγγελία.



Ο δειγματοληπτικός έλεγχος δεν έχει τεθεί μέχρι σήμερα σε λειτουργία, καθώς με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/125394/4805/2021 ΥΑ καθορίστηκε το αντικείμενο ελέγχου των οικοδομικών αδειών, εκκρεμεί ωστόσο ο καθορισμός της διαδικασίας ελέγχου. Για τη διαδικασία απαιτείται ο προσδιορισμός μεταξύ άλλων:

- του αλγόριθμου βάσει του οποίου θα ιεραρχούνται οι εκδοθείσες ανά εξάμηνο οικοδομικές άδειες για να γίνεται ο έλεγχος του 30% αυτών κατ' ελάχιστον,
- της χρονικής οριοθέτησης των εξαμήνων από την ισχύ του ν.4495/17 έως σήμερα,
- της σειράς με την οποία θα ελεγχθούν τα παρελθόντα εξάμηνα από τις ΥΔΟΜ, αν δηλαδή ο έλεγχος θα αρχίσει από αμέσως προηγούμενο εξάμηνο προς τα παλαιότερα, ή αντίστροφα,
- των χρονικών προθεσμιών εντός των οποίων θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο έλεγχος.



ΑΜΕΣΟΙ ΣΤΟΧΟΙ - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ

- Στους άμεσους στόχους του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι **η έκδοση του Κώδικα Πολεοδομίας – Χωραταξίας**. Η δημοσίευση του προσδιορίζεται εντός του 2023. Ο Κώδικας αναμένεται να ενισχύσει την ασφάλεια δικαίου και την ορθή εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.
- Επιπροσθέτως, έχουν συνταχθεί και **πρόκειται να θεσμοθετηθούν νομοθετικές ρυθμίσεις για**
 - **τον έλεγχο των οικοδομικών αδειών,**
 - **τους ελέγχους αυθαιρέτων,**
 - **τη διαδικασία και τα αρμόδια όργανα κατεδάφισης,**

προκειμένου να αυξηθεί η αποτελεσματικότητα και η αμεσότητα των κατασταλτικών μέτρων της αυθαίρετης δόμησης.



Σε επίπεδο δευτερογενούς νομοθεσίας αναμένεται άμεσα τόσο

- ο καθορισμός του απαιτούμενου αλγορίθμου σε συνεργασία με εξειδικευμένο σύμβουλο και με τη χρήση της τεχνικής νοημοσύνης, ώστε να εξασφαλίζεται η αντικειμενικότητα των ελέγχων,
- όσο και η υλοποίηση του Πληροφοριακού Συστήματος για τον δειγματοληπτικό έλεγχο των υπαγωγών αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης,

με επικαιροποίηση της ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/60699/7711/28-06-2019 «Διαδικασίες δειγματοληπτικού ελέγχου Δηλώσεων Αυθαιρέτων, ηλεκτρονικής κλήρωσης και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 108 του ν. 4495/2017», ώστε ο εν λόγω έλεγχος να πραγματοποιείται από ελεγκτές δόμησης, όπως προβλέπεται στη κείμενη νομοθεσία.



Ο συστηματικός έλεγχος εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας αποσκοπεί στη διαμόρφωση και την προστασία της ποιότητας των πόλεων και της υπαίθρου, ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη παροχή του δημόσιου οφέλους, αλλά και να επιτυγχάνεται ένα βιώσιμο οικιστικό περιβάλλον και ποιοτικό μέλλον για εμάς και τις επόμενες γενιές.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



Ευχαριστώ πολύ για την προσοχή σας.